Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2012 год.

Данные объекта Богатырский пр., д.64, корп. 1:

Общая площадь дома
Жилая площадь – 11 600,40 м^2
Нежилые помещения – 1 048 м^2
Места общего пользования – 2357,10 м^2
Квартиры
Количество квартир в доме – **190**
Встроенные помещения
Количество помещений в доме – **6**
Количество работающих – 6
Передано помещений за отчетный период
Квартир – 1

Техническое обслуживание.

По техническому обслуживанию произведены следующие виды работ:

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации.

1) Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
2) Профилактические работы на оборудовании систем.
3) Плановые и непредвиденные текущие ремонты.
4) Сезонное обслуживание систем.
5) Работы, проведенные в рамках гарантийного обслуживания и модернизации 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 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) Очистка дренажных насосов и приямков.
5) Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании, согласно инструкциям производителя.
6) Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

1.3. Плановые и непредвиденные текущие ремонты.

1.3.1. Плановый текущий ремонт:
Замена вышедшего из строя оборудования:

- уплотнителей и прокладок;
- балансировочных клапанов на стояках - 2 шт.;
- мелкий ремонт оборудования путем частичной разборки;
- восстановление нарушенной теплоизоляции.

1.3.2. Непредвиденный текущий ремонт:

1) Устранение протечек.
2) Замена вышедшего из строя оборудования, требующего немедленной замены:

- фильтров – 4 шт.
- терморегулирующих клапанов на радиаторах – 4 шт.

1.4. Сезонное обслуживание (СО)

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) Проведение метрологической поверки измерительных приборов (тепловычислители – 2 шт., расходомеры – 6 шт., термосопротивления – 8 шт., манометры – 86 шт).
6) Предъявление готовности систем теплопотребления, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2012-2013 гг. в ресурсоснабжающие организации.
7) Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2012-2013 гг.

1.5. Работы, проведенные в рамках гарантийного обслуживания и модернизации систем.

Частичная реконструкция системы ГВС (устранение закольцовок на горизонтальной разводке в техническом подполье).

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1) Были проведены испытания защитных средств в ГРЩ 1-3, ВРУ (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
2) Для сокращения сроков устранения внештатных ситуаций в работе электрооборудования, электроснабжения был создан аварийный запас материалов и оборудования, состоящий из 75 позиций.
3) В соответствии с требованиями правил ПТЭЭП в УК ООО «ЮИТ Сервис» инженерно-технические сотрудники аттестованы по электробезопасности в Ростехнадзоре на IV, V гр. до и свыше 1000 В.
4) Линейный персонал аттестован экзаменационной комиссией организации на IIгр, IIIгр, до 1000 В по электробезопасности.
5) В течение всего отчётного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
- технические условия на присоединение электроустановок;
- акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности;
- согласования проектов электроснабжения, перепланировки;
- заверенные копии исполнительной документации.
6) Ежемесячно составляется отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «ПСК».

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, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4) Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5) Ежедневная замена неисправных ламп в МОП с момента выхода из рабочего состояния;
6) Силовое электрооборудование:
    - замена однофазных автоматических выключателей 2 шт. на автоматические выключатели ИЭК в ГРЩ и этажном электрическом щите (наружное освещение).
7) Освещение мест общего пользования (весь ЖК «Атмосфера»):
    - замена ламп освещения:
    - TLD 36W/33-840 - 360 шт.
    - Лампа накаливания 60W - 720 шт.
    - Лампа энергосберегающая 15W - 100шт.
    - ДРЛ 125W - 1 шт.
    - S10 - 300 шт.

- Замена светильников ЛПП 30 - 3 шт.

Общее количество ламп - 1181 шт.

3. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1) Пусконаладочные работы на приточно-вытяжных установках в паркинге, с последующим запуском и корректировкой параметров по адресу.
2) Замена крышного вентилятора на кровле (секция А) на вытяжной системе общеобменной вентиляции жилой части дома.
3) Периодические замеры вытяжного воздуха в жилых и технических помещениях.
4) Консультирование и настройка параметров приточно-вытяжных установок во встроенных (коммерческих) помещениях.
5) Настройка блока управления воздушных завес с водяным обогревом, регулировка двухходового клапана в зимний период.
6) Сезонный перевод систем вентиляции жилых домов и приточно-вытяжных установок паркинга в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
7) Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха.
8) Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции.
9) Ежедневный осмотр за работой вентиляционных установок паркинга, технических помещений и общеобменной вентиляции жилой и части и встроенных помещений.

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) Лифты были застрахованы в компании **«IF Страхование».**
4) Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией **«ОТИС Лифт»** по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».

6) Компанией **«ОТИС Лифт»** были выполнены следующие аварийно-восстановительные работы:

- 2 парадная (грузовой лифт) – Замена канатоведущего шкива, отводного блока кабины и блока противовеса

7) Сотрудниками компании **«ОТИС Лифт»** под руководством и контролем специалиста службы главного инженера были произведены работы по замене перегоревших ламп, вышедших из строя кнопок, изношенных вкладышей башмаков и выравниванию направляющих.

Содержание дома и придомовой территории.

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1) Произведен настил резиновых анти-скользящих покрытий «Волна 14» на ступени и входы в парадные общей площадью 5,5 м.кв., Настил резиновых анти - скользящих покрытий «Волна 9» на ступени и входы в парадные общей площадью 30,8 м. кв., обрамление алюминиевым профилем «ПУ Н=15мм» - 103,2 м.п.
2) Установлены и окрашены ограждающие полусферы.

3) Произведена покраска ограждающих скоб вокруг контейнерной площадки в кол-ве – 8 шт.

2. Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1. Произведены работы по покраске цокольного этажа по всему периметру дома.
   - отбивка штукатурки
   - очистка и подготовка площади под покраску
   - восстановление площадей под покраску с восстановлением штукатурного слоя, замена разбитой кирпичной кладки
   - малярно–покрасочные работы;
2. Произведены работы по восстановлению верхнего отделочного покрытия на цоколях ограждений лестниц и пандусов на входах в парадные.
   - демонтаж изношенной и не подлежащей восстановлению плитки;
   - подготовка поверхностей к монтажу – очистка от старого монтажного состава;
   - подгонка и монтаж нового отделочного покрытия.
3. Произведена установка козырьков над входами в парадную №1.
4. Установка аэраторов на кровле.
5. Восстановление асфальтового покрытия в местах провалов на внутридворовой территории.
6. Устранения локальных подъемов и просадок асфальтового покрытия внутридворовых проездов и тротуаров.
7. Общий метраж замененного асфальтового покрытия составил 60 м.кв.
8. Произведена герметизация фасадных швов - 30 м.п.
9. Восстановлено полимерное покрытие на переходных балконах 270 м.кв.
10. Выведены фановые стояки на кровле из-под окрытий.
11. Заменен сгоревший вентилятор на кровле
12. Произведена гидроизоляция подвала-170 м.п.
13. При входах в парадные произведена установка щеток для очистки обуви.

Санитарное содержание придомовой территории, автостоянок и МОП.

В целях обеспечения чистоты и поддержания порядка клининговой компанией **ООО «СОЛ СП»** по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис» ежедневно велись работы по уборке придомовой территории, межквартальных проездов мест общего пользования, контейнерных площадок, территории крытых паркингов и прилегающих к ним территорий, а также другие работы, связанные с надлежащим санитарным содержанием зданий и придомовой территории.

1) Ежедневно производился контроль санитарного состояния МОП и придомовой территории и графиков уборки со стороны сотрудников ООО «ЮИТ Сервис». При необходимости составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории, а также площадей крытых паркингов.
2) Велась работа по обращениям собственников на некачественную или недостаточную уборку.
3) За отчетный период было зафиксировано и отработано 88 замечаний по уборке придомовой территории, площадей паркингов, МОП.
4) В летний период на территории велись работы по уходу за газонами и зелеными насаждениями, посадка цветов, травы, подсыпке грунта в объеме 3000 м3 и песка в песочницы в объеме 2500 кг., поливке газонов и дворовой территории, покосу травы с периодичностью не менее 2 раз в месяц.
5) Проводились работы по очистке подвальных помещений.
6) В зимний период проводилась механизированная и ручная уборка придомовой территории и территории придомовой парковки от снега и наледи. По необходимости производилась посыпка тротуаров песко - соляной смесью.

7) При проведении подготовки к зимнему периоду, закуплены антигололедные средства для обработки тротуаров, входов в парадные в кол-ве 270 мешков.
8) В сентябре в рамках проведения всероссийской акции «Сделаем!» совместно с жителями ЖК «Атмосфера», при поддержке клининговой компании ООО **«СОЛ СП»** и компании **«Петро-Васт»,** организована уборка зеленой территории в Приморском районе, вдоль берега реки Глухарка. При проведении акции был собрано и отсортирован 171 мешок мусора:
   - 100 мешков бытового мусора;
   - 50 мешков – стекла;
   - 15 мешков – пластика;
   - 6 мешков – металлолома.

Представителями экологического движения «Мусора.Больше.Нет» была организована отправка на переработку раздельно собранного мусора.

9) Организован сбор макулатуры. За 2012 г. было собрано и сдано 2675 кг. Полученные средства были реализованы на благоустройство дворовой территории.
10) В диспетчерской установлен ящик для сбора использованных батареек и аккумуляторов.
11) В соответствии с договором заключенным между ОАО **«Станция профилактической дератизации»** и УК ООО «ЮИТ Сервис» проводились работы по дератизации подвальных помещений дома. В течение 2012 г. дератизация была произведена 12 раз по договору.
12) Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией **«Петроваст».** За отчетный период вывезено 1469 м3.
13) В подъездах подрядной организацией «**Линдстрем**» размещены сменные ковры:
   - Большие ковры - 4 шт.
   - Средние ковры - 3 шт.
   - Маленькие ковры - 3 шт.

Организована регулярная замена ковров.

14) В летний период производилось пополнение песком песочниц на детских площадках. Был закуплен песок в кол-ве 50 мешков.

Выполнение договорных обязательств специализированными организациями по договору 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 специализированной организацией **«Л-ТВ».**

В течение 2012 г. было принято диспетчерской службой и передано 19 заявок.
Проведены работы:
   - Ремонт блока вызова домофона БВД-431 (1 шт.)
   - Замена кнопок выхода (1 шт.)
   - Перенос пультов консьержей в помещение охраны

2) Проводились работы по заявкам жителей, а также техническое обслуживание системы АППЗ жилых домов и паркингов специализированной организацией **«Антарес».**

В течение 2012 г. было принято диспетчерской службой и отработано 5 заявок.
Проведены следующие работы:
   - В помещении водомерного узла размещены схемы обвязки и принципиальная схема внутреннего противопожарного водопровода.
   - Произведена замена звукового оповещателя на 2-м этаже 1-й парадной.

3) Проводились работы по аварийным заявкам, поступившим в диспетчерскую службу от собственников жилых и коммерческих помещений, специализированной организацией **«Экспол-газ»**.

Было принято диспетчерской службой и отработано 16 аварийных заявок из них:

- сантехнических – 8
- электротехнических – 8.

Обеспечение охраны ЖК «Атмосфера».

За период работы по обеспечению правопорядка и пресечению противоправных действий, сотрудниками **ЧОО «Воевода»**:

1) Было принято и отработано более 17.000 звонков-вызовов.
2) Задержано и передано сотрудникам полиции 62 человека за совершение правонарушений на территории ЖК, из них 8 человек за совершение тяжких преступлений.
3) Для тушения возгораний на территории ЖК «Атмосфера» 9 раз вызывались пожарные расчеты из них в жилой дом 1 раз.
4) Охранниками дежурной смены 18 раз была оказана первая медицинская помощь, сделан 31 вызов скорой медицинской помощи.
5) Сотрудники охраны пресекли и предотвратили 84 случая повреждения общедомового имущества (скамейки, детские площадки, шлагбаумы и т.д.).
   - Совместно с дирекцией по безопасности ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» проводились мероприятия по пресечению незаконной парковки на тротуарах и газонах придомовой территории (вызывались сотрудники полиции, было составлено 34 протокола по факту нарушения ПДД).За период 2012г. в ЖК «Атмосфера» для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудники охранной организации 94 раза принимали меры без участия сотрудников полиции.
6) За 2012 год сотрудниками **ЧОО «Воевода»** на территории жилого комплекса «Атмосфера» за распространение рекламной продукции были задержаны 1084 человека, не имеющих права заниматься данной деятельностью, изъято 1312 килограмм макулатуры (рекламных листовок).

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. **Взаимодействие диспетчерской службы ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых и коммерческих помещений**

На всем протяжении 2012г., специалистами управляющей компании проводился ежедневный непрерывный мониторинг показаний работы инженерных систем и оборудования, переговорного устройства лифтов, охранной сигнализации.

1) В 2012г. от жителей дома принято и выполнено заявок – 487 шт., в том числе сантехнических - 175 шт., электротехнических- 124 шт., по работе лифтов - 66 шт., по работе системы ПЗУ - 19 шт. и по комплексному обслуживанию - 57 шт.

2) Принято и передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 46 шт.

3) Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 85 шт.

2. **Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Атмосфера» ООО «ЮИТ Сервис» 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 2012 год:

1. Проведено более 100 приемов собственников управляющим ЖК «Атмосфера»;
2. Принято более 1000 собственников жилых и коммерческих помещений;
3. Проводился ежедневный прием граждан службой техников 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. Контроль наличия и исправности оборудования систем видеонаблюдения
12. Контроль выполнения работ подрядными организациями на объекте
13. Ведение журнала проверок надзорных и контролирующих органов
14. Проверка ведения журнала выполнения регламентных работ (даты, сроки, подписи)
15. Выдано 5 справок об отсутствии задолженности.
16. Заключено 8 договоров на управление и техническое обслуживание с собственниками жилых и коммерческих помещений.
17. Выдано копий схем электроснабжения, водоснабжения в квартирах и нежилых помещений 6 шт.
18. В 2012 году было проведено очное собрание собственников, которое в связи с отсутствием кворума, было переведено в заочную форму голосование.
19. 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 10 предписаний;
    - Демонтировано 6 баннеров и рекламных конструкций;

    Производилось размещение объявлений общего информационного и срочного аварийного содержания для жителей дома на стендах информации в холлах парадных.
20. В декабре 2012 г. Управляющей компанией ООО «ЮИТ Сервис» совместно с **«МежТопЭнергоБанк»** и **«Мобильная Карта»** был организован Новогодний праздник для жителей комплекса

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

В жилом комплексе «Атмосфера» работает паспортная служба (приемы 2 раза в неделю). Паспортной службой оказываются услуги по всем вопросам регистрационного учета. Выдаются справки Ф-7, Ф-9.

За 2012 год:

- Принято 40 собственников;
- Зарегистрировано 72 человека.

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 коммунальные услуги.

1. При проведении приемов собственников используются списки должников.
2. Злостные должники информируются посредством устных бесед и объявлений об отказе диспетчерской службой в приеме неаварийных заявок и заявлений в адрес управляющей компании при наличии у собственников долга по оплате ЖКУ свыше 3-х месяцев.
3. Проводилась работа по ликвидации задолженности за коммунальные платежи. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
4. Ежемесячно составлялись и вывешивались на досках объявлений в парадных списки злостных должников.
5. С ноября 2012 года ведется работа с должниками посредством выдачи предписаний и уведомлений.
6. За 2012 год выдано предписаний и уведомлений в кол-ве 94 шт.
7. Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
   - Проведено 10 приемов на объекте;
   - Принято более 120 собственников.

8. По состоянию на 31.12.2012 г. МКД по адресу: Богатырский пр. д. 64 корп. 1 имеет дебиторскую задолженность:

- общая сумма задолженности составляет: - 1335192,31 руб.
- общее количество должников: - 109 собственников.
- сумма задолженностей собственников, не оплачивающих ЖКУ более чем три месяца: - 979730,68 руб.
- количество собственников, не оплачивающих ЖКУ более чем три месяца: - 27.

Оказание платных услуг собственникам жилых и коммерческих помещений.

В 2012 г. расширен и изменен прайс оказания платных услуг.
За 2012 г. по МКД по адресу: Богатырский пр., д.64, к.1 было принято и выполнено 1 заявка от собственников жилых и коммерческих на сумму 700 руб.

Управление и финансовый менеджмент.

1. Проводились приемы, консультации жителей по вопросам вселения, заключения договоров на управление, эксплуатации и содержания домов, по проведению гарантийных работ и других вопросов в кол-ве 1104 человека.
2. На сайте www.yit-service.ru созданы сервисы:

- Форма отправки предложений по улучшению работы УК
- Запись на прием к Генеральному директору УК
- Проведены опросы по качеству предоставленных услуг.

Управляющий ЖК «Атмосфера»
Панов В.В.