

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

Данные объекта: ул.Параашютная, д.25, к.1:

Общая площадь дома:

Жилая площадь – **17 526,70 м²**

Нежилые помещения – **1233, 20 м²**

Места общего пользования – **3 112,00 м²**

Квартиры:

Количество квартир в доме – **294**

Встроенные помещения:

Количество помещений в доме – **5**

Количество работающих помещений – **5**

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 редуцирующих 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, редуцирующих и балансирующих 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. Очистка дренажных насосов и приемков.
5. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
6. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

1.3. 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 – 2 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Проведение метрологической поверки измерительных приборов:
 - тепловычислители – 2 шт.
 - расходомеры – 8 шт.
 - термосопротивления – 8 шт.
 - манометры – 88 шт.
6. Предъявление готовности систем теплоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2013-2014 гг. в ресурсоснабжающие организации.
7. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2013-2014 гг.
8. Замена в ИТП повысительных насосов ГВС верхней зоны в кол-ве 2 шт.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1. Были произведены испытания защитных средств в ГРЩ 1, 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
 - акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности.
 - согласования проектов электроснабжения, перепланировки
 - заверенные копии исполнительной документации

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, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена:
 - люминесцентных ламп - 14 шт.
 - ламп накаливания - 24 шт.
 - энергосберегающих ламп - 274 шт.
 - металлогалогенных ламп – 3 шт.
 - установка светильников наружного освещения - 2 шт.
 - светильника освещения пожарной лестницы – 1 шт.
6. Испытание электроустановки жилого дома 2 раза в год.
7. Испытание средств защиты.
8. 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 жилого дома 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. Еженедельный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.
2. Проведено периодическое техническое освидетельствование экспертной организацией ИКЦ «Техэкспертсервис» (август 2013 г.)
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией ЗАО «КОНЕ 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.

- Покраска ограждающих конструкций контейнерной площадки
- Окраска решеток входов в подвал и приемков
- Установка ограждающих столбиков на контейнерной площадке и гостевой стоянке.
- Ремонт, замена поврежденных элементов и покраска ограждений пандусов, крылец
- Демонтаж и установка новых щеток для чистки обуви – 2 шт.
- Устройство лежачих полицейских – 2 шт.
- Окраска полусфер по всему периметру здания.

1.2. Общая территория ЖК «Комендантский квартал»

- Устройство освещения детской площадки.
- Установка информационного стенда на въезде на придомовую территорию
- Восстановление насыпного покрытия на детской площадке - 25 кв.м
- Установка дополнительного оборудования на детской площадке – игровой комплекс «Грузовичок», «Автобус», качели – 2 шт.
- Установка модульного (резинового) покрытия под качелями и каруселями.
- Установка стенда с правилами эксплуатации оборудования детской площадки

1.3. Места общего пользования.

- Ремонт и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП – 43 шт.
- Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания – 34 шт.
- Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП – 36 шт.
- Нанесение знаков «Курение запрещено» и «Эвакуационный выход» на переходных балконах и пожарных лестницах.

2. Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1. Окраска МОП первых этажей - 156,74 кв.м
2. Окраска цоколя.
3. Ремонт перил на пандусах.

4. Ремонтные работы по остеклению галерей 14 этажей.

Выполнение решений общих собраний собственников.

Проведены работы по благоустройству придомовой территории:

1. На спортивной площадке установлены:
 - баскетбольное кольцо
 - турники
 - тренажеры – 3 шт.
2. На газонах оформлены «альпийские горки». Произведена посадка декоративных растений (кустарников, деревьев, цветов):
 - горная сосна - 3 шт.
 - спирея грешейм - 6 шт.
 - спирея розовая - 20 шт.
 - астильба розовая - 4 шт.
 - многолетние ирисы - 6 шт.

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

В марте 2013 года была 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 минитрактором, постоянно находящимся в жилом комплексе. Качество уборки МОП и придомовой территории существенно повысилось.

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 мойка фасада на уровне до 1,5 метров
3. За отчетный период в специальный контейнер собрано 9,6 тонн 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-Васт». За отчетный период вывезено 3484,84 куб.м.
7. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детской площадке.
8. Заключен договор со специализированной организацией на сезонный уход за насаждениями (весна-осень), включающий:
 - Закупку материалов (удобрений, семян)
 - Уход за газонами (подкормка, посев)
 - Стрижку кустов, деревьев
 - Рыхление приствольных зон
 - Посадку, пересадку кустов
9. За счет средств, полученных от сданной макулатуры, закуплена и высажена декоративная яблоня на детской площадке.

Мероприятия для жителей Жилого комплекса.

1. 18 мая проведен праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены кусты, однолетники, разбиты цветники. Высажены саженцы ивы шаровидной, клена остролистного и сирени венгерской.
2. 21 сентября на территории жилого комплекса проведено спортивно-развлекательное мероприятие «Праздник двора», организованное муниципальным образованием Юнтолово.
3. 21 декабря управляющей компанией «ЮИТ Сервис» при спонсорской поддержке компании «Мобильная карта» организован Новогодний праздник с развлекательной программой и угощениями для гостей и вручением подарков детям. В празднике участвовало более 150 детей и взрослых.

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 18 заявок
2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) специализированной организацией «Антарес».
3. В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 15 аварийных заявок из них:
 - сантехнических – 10 шт.
 - электротехнических – 5 шт.
4. Проводились работы по заявкам от сотрудников УК ООО «ЮИТ Сервис» и собственников, аварийно-восстановительные работы, а также техническое обслуживание системы видеонаблюдения, специализированной организацией «ВИТ Центр». Выполнялись работы по ремонту, восстановлению сломанных и вышедших из строя видеокамер.

Обеспечение охраны жилого комплекса

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

1. Было принято и отработано более 8 546 звонков-вызовов (в целом по ЖК «Комендантский квартал»)
2. Сотрудники охраны предотвратили 19 случаев повреждения общего имущества на территории жилого комплекса (скамейки, детские площадки и т.д.).
3. За отчетный период для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудниками охранной организации 56 раз принимали меры без участия сотрудников полиции.
4. За отчетный период на территории жилого комплекса за распространение рекламной продукции было задержано 37 человека, изъято 15 кг макулатуры (рекламных листовок).
5. В течение 2013 года на территории жилого комплекса сотрудниками охранного предприятия были предотвращены:
 - Угоны личного автотранспорта - 2 случая.
 - Хищение личного имущества граждан -3 случая, в том числе:
 - кража личного имущества из автомобиля (в ночное время) – 2 случая.
 - кража велосипеда, оставленного в местах общего пользования (квартирный холл) – 1 случай.
 - кража новогодней елки, установленной на первом этаже – 2 случая.
6. Готовились и передавались видеоматериалы по официальным запросам представителей органов МВД по фактам совершения противоправных действий на территории и в домах жилого комплекса.

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 – 375 шт., в том числе:
 - сантехнических - 88 шт.,
 - электротехнических-70 шт.,
 - по работе лифтов - 54 шт.,
 - по работе системы ПЗУ - 43 шт.,
 - по комплексному обслуживанию - 120 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 40 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 68 шт.

2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Комендантский квартал» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

За отчетный период:

1. Проведено 80 приемов собственников управляющим ЖК «Комендантский квартал»;
2. Принято 95 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. Регулярно велась работа с арендаторами нежилых помещений на предмет незаконного размещения временных рекламных конструкций на фасаде МКД. Выдано 25 предписаний;
12. Выдано 6 предписаний по размещению урн у входов в нежилые помещения.

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

За отчетный период:

- Принято 367 собственников;
- Зарегистрировано 106 человек;
- Снято с учёта 17 человек;
- Выдано справок Ф-7, Ф-9 - 244 шт.

4. Взаимодействие бухгалтерии ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками 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. Бухгалтером УК 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 35 собственников.
1. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
 2. За отчетный период направлено 42 письменные претензии. Обращение в суд за взысканием задолженности с трех злостных должников.
 3. По состоянию на 31.12.2013 г. МКД по адресу: ул. Парашютная дом 25, корп. 1 имеет задолженность:
 - общая задолженность 3 749 544 руб.
 - количество собственников, не оплативших ЖКУ более чем за три месяца – 91.

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 и коммерческих помещений в домах ЮИТ,
 - Помывка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.

Управляющий ЖК «Комендантский квартал»

Панов В.В.