

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2014 год по адресу г. Санкт-Петербург пр. Кузнецова, дом 11, корпус 3**

**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 трубопровода.
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 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, 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.
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.**

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. Промывка теплообменников в ИТП химическим способом – 7 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 отчётного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
  - согласования проектов электроснабжения, перепланировки – 1 шт.
3. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».

### **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 осмотр, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена ламп освещения:
  - 18 W G24d-2 – 13 шт.
  - 13 W G24d-2 – 9 шт.
  - MHN-TD 150W/842 RX7s 4200K - 6 шт.
6. Ремонт светильников наружного освещения – 6 шт.
7. Испытание средств защиты

## **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.
6. 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».
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. Установка щеток для чистки обуви при входах в парадную – 1 шт.
2. Установка ограничительных столбиков на придомовой территории в количестве – 24 шт.
3. Установка полусфер в количестве – 8 шт. для организации переходов на пешеходных зонах.
4. Покраска входов в подвалы.

### **1.2. Места общего пользования**

1. Ремонт, регулировка и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП – 7 заявок.
2. Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания – 9 заявок. Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП – 8 заявок.  
Выполнены работы по утеплению кирпичной кладки на фасаде дома.
3. Устранение дефектов покраски в МОП на стенах и потолке в лифтовых холлах.
4. Выполнение гарантийных работ по слаботочной системе. Восстановлена проходимость кабель-каналов.
5. Выполнение гарантийных работ по системе водоснабжения в подвале. Произведена замена стояков канализации, устранены протечки в соединениях труб.

## **2. 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. За отчетный период в специальный контейнер, установленный на территории жилого комплекса, собрано 3016 кг макулатуры
3. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
4. Ежемесячно производились работы по дератизации подвальных помещений дома.  
Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено 1374 куб.м.
5. В подъездах размещены сменные ковры:
  - Большие ковры - 6 шт.
  - Маленькие ковры - 1 шт.

Организована замена ковров в зимний период 1 раз в две недели.

6. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детских площадках (использовано 20 мешков песка).
7. В весенний период были проведены работы по сезонному уходу за зелеными насаждениями (прочесывание газона, подсев плешинок, подкормка, рыхление приствольных зон, приведение клумб в порядок).
8. 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 разделению отходов. «Эко-суббота» была организована за счет средств, полученных от сдачи макулатуры и за счет средств спонсоров мероприятия.

## **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».
3. Диспетчерской службой было принято и отработано 37 аварийных заявок из них:
  - сантехнических – 14
  - электротехнических – 22
  - вентиляционных - 1

## **Обеспечение охраны ЖК «Тринити».**

За отчетный период сотрудниками ЧОО «Гренадер-С» и ЧОО «Воевода»:

1. Принято и отработано более 1 262 звонков-вызовов (в целом по ЖК «Тринити»).
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 50 раз принимали меры без участия сотрудников полиции.
5. Предотвращена 1 попытка хищения личного имущества граждан (*кража велосипеда, оставленного в МОП (квартирный холл)*)
6. За 2014 год на территории жилого комплекса «Тринити» было пресечено 46 случаев распространения рекламной продукции.
7. За совершение административного правонарушения (хулиганство) задержан и передан сотрудникам полиции 74 ОП 1 человек.
8. В ходе выполнения служебных обязанностей четыре раза оказывалась первая медицинская помощь, в том числе ребенку на детской площадке.
9. Для усиления состава дежурной смены ЖК восемь раз привлекалась ГБР.

## **Взаимодействие с надзорными органами**

1. Пройдена проверка ОНД по Красносельскому району (без штрафа).

## **Выполнение решений общих собраний собственников.**

1. Установка шлагбаума на въезде на придомовую территорию.
2. Установка наружного и внутреннего видеонаблюдения (выполнена не полностью).

## **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 ЖК «Тринити» принято и выполнено заявок – 760 шт., в том числе сантехнических - 219 шт., электротехнических- 240 шт., по работе лифтов - 121 шт., по работе системы ПЗУ - 76 шт. и по комплексному обслуживанию - 104 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 221 шт.
3. Обработано заявлений от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 92 шт.

## **2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Тринити» 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 20 приемов собственников управляющим ЖК «Тринити»;
2. Принято более 50 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

## **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: пр. Кузнецова, д. 11 к.3:

- Зарегистрировано 89 человек.
- Выданы справки Ф-7, Ф-9 – 177 шт.
- Принято – 180 собственников.

## **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 20 приемов на объекте.
  - Принято 16 собственников.
2. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
3. За отчетный период направлено 5 письменных претензий с требованием о погашении задолженности.

4. По состоянию на 31.12.2014 г., МКД по адресу: пр. Кузнецова, д. 11, корп. 3 имеет дебиторскую задолженность 830 852 руб.

**6. 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. Новые услуги:
  - регистрация прав собственности;
  - услуги для автолюбителей (мобильный шиномонтаж, заправка автокондиционеров);
  - установка москитных сеток;
  - тепкое остекление лоджий;
  - помывка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.

Управляющий ЖК «Тринити»

Иванова С.М.