

**Отчет о хозяйственной деятельности
управляющей компании «ЮИТ Сервис» за 2012 год.**

Данные объекта: жилой комплекс «ОПТИМИСТ», Ленинский проспект д.72 корп.1

- Общая площадь дома: **63729,5 м²**
- Жилая площадь: **59 523,5 м²**
- Площадь встроенных помещений: **4206 м²**
- Площадь Мест Общего Пользования: **11048,1 м²**

Квартиры

- Количество квартир в доме – **973**

Дом введен в эксплуатацию в декабре 2010 года.

1. Техническое обслуживание жилого комплекса в 2012 году:

- Проводился ежедневный мониторинг систем холодного и горячего водоснабжения, пожарного водопровода, электроснабжения, лифтового оборудования, вентиляции дома.
- Проведена подготовка дома к отопительному сезону 2012-2013г.
- Водомерные узлы предъявлены и сданы в эксплуатацию инспектору ГУП «Водоканал» к работе в отопительном сезоне 2012-2013гг.
- Произведены регламентные работы по очистке дренажных насосов в подвальных помещениях, помещениях водомерных узлов и индивидуальных тепловых пунктов.
- В рамках технической эксплуатации систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации были проведены следующие виды работ:
 - 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:

- **Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения**
 - ✓ Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего, в системе вентиляции, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения, в системе пожарного водопровода.
 - ✓ Контроль температуры воздуха из системы вентиляции.
- **Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации**
 - ✓ Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет: целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.

- ✓ Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редукционных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет: отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
 - ✓ Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет: отсутствия загрязнения и заполнения водой.
 - ✓ Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет: освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
- **Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации**
 - ✓ Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
 - ✓ Проверка срабатывания (включение, выключение) дренажных насосов, автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективность их работы.

1.2. Профилактические работы на оборудовании систем.

- ✓ Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах отопления, ГВС и ХВС.
- ✓ Чистка внутренней поверхности измерительных приборов.
- ✓ Промывка трубопроводов.
- ✓ Очистка дренажных насосов и приемков.
- ✓ Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.

1.3. Плановые и непредвиденные текущие ремонты.

- **Плановый текущий ремонт:**
- ❖ Замена вышедшего из строя оборудования:
 - ✓ уплотнителей и прокладок
 - ✓ запорных кранов 22 шт
 - ✓ фильтров и грязевиков 14 шт
 - ✓ обратных клапанов 3 шт
 - ✓ балансировочных клапанов 2 шт
 - ✓ коллектор горячего водоснабжения 4 шт
- ❖ Мелкий ремонт оборудования путем частичной разборки.
- ❖ Восстановление нарушенной теплоизоляции
 - **Непредвиденный текущий ремонт**
- ❖ Устранение протечек.
- ❖ Подтяжка фланцевых и муфтовых соединений.
- ❖ Прозка свищей и гребней суриковой или другой замазкой.
- ❖ Замена вышедшего из строя оборудования, требующего немедленной замены:
 - ✓ повышающие насосы отопления 1 шт
 - ✓ манометры и термометры в ИТП, общее количество 238 шт
 - ✓ фильтрующие элементы в фильтрах тонкой очистки ХВС в водомерном узле 8 шт
 - ✓ запорных кранов 4 шт
 - ✓ фильтров и грязевиков 1 шт
 - ✓ обратных клапанов 1 шт

- ✓ редуccionных клапанов 7 шт

1.4. *Сезонное обслуживание (СО)*

- ✓ Отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в конце и в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий.
- ✓ Проведение промывки систем отопления и ГВС.
- ✓ Гидропневматическая промывка теплообменников в ИТП – 13 шт.
- ✓ Гидропневматическая промывка теплообменников вентиляционных установок паркинга – 8 шт.
- ✓ Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
- ✓ Проведение метрологической поверки измерительных приборов (154 манометра, 84 термометра).
- ✓ Замена воздушных фильтров на входе и выходе из вентиляционных установок 48 шт.

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

- ❖ Выполнено 48 гарантийных заявок. В том числе:
 - ✓ Устранение протечек – 19 шт.
 - ✓ Замена оборудования – 20 шт.
 - ✓ Прочее – 9 шт.
- ❖ Заменены счетчики горячего водоснабжения на более точные - 1946 шт.
- ❖ Установлены термостатические регуляторы на циркуляции ГВС - 973 шт.

2. Техническое обслуживание лифтов

- 2.1. Стоимость ежемесячного технического обслуживания лифтов составляет 90 930,80 рублей;
- ✓ В 2012 году лифты были застрахованы компанией «Ингосстрах».
 - ✓ Лифты были подготовлены и предъявлены к периодическому техническому освидетельствованию. Экспертной организацией «Инженерный Консультативный Центр «Техэксперт Сервис» замечаний к техническому состоянию и безопасности лифтов не выявлено, все лифты соответствуют требованиям «Технического регламента о безопасности лифтов» и находятся в эксплуатации.
- 2.2. В соответствии с Договором по техническому обслуживанию лифтов сотрудники ООО «ОТИС Лифт» выполнялись следующие виды работ:
- ❖ Периодические осмотры лифтового оборудования, проверки элементов систем безопасности лифтов и необходимые чистка, смазка и регулировки для поддержания лифтов в исправном техническом и безопасном для пользователей состоянии в соответствии с рекомендациями завода-изготовителя;
 - ❖ Обеспечивалось круглосуточное аварийно-техническое обслуживание: эвакуация пассажиров из кабин остановившихся лифтов, запуск остановившихся лифтов в кратчайшие сроки; выполнялись заявки о сбоях в работе лифтов.
 - ❖ Осуществлялась частичная замена следующих элементов оборудования лифтов:
 - ✓ лампы освещения;
 - ✓ осветительная арматура;
 - ✓ масла и смазки;
 - ✓ вкладыши кабин и противовесов;
 - ✓ реле отечественного производства;
 - ✓ контакторы;

- ✓ предохранители;
- ✓ выключатели цепи безопасности;
- ✓ ролики дверей кабины и шахты;
- ✓ башмаки дверей кабины и шахты;
- ✓ тросики механизмов приводов дверей.

3. За отчётный период согласно регламента выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП) в составе:

- ✓ **ежедневно:** визуального осмотра ГРЩ
- ✓ **периодичность 1 раз месяц:** уборка пыли в ГРЩ
- ✓ **периодичность 1 раз в месяц:** визуальный смотр, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов
- ✓ **периодичность 1 раз в год:** протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ; замена неисправных ламп в МОП с момента выхода из рабочего состояния не более одной рабочей смены.

Для обеспечения содержания электроустановок, освещения в исправном состоянии в многоквартирном жилом доме выполнены следующие работы:

❖ **Силовое электрооборудование:**

- замена автоматического выключателя ИЭК 3Р 50А 1 шт. на автоматический выключатель ИЭК 3Р 63А 1шт. (ГРЩ питание лифтов)

❖ **Освещение мест общего пользования:**

- ✓ Замена ламп освещения

TLD 18W/33-840 20 шт.

TLD 36W/33-840 24 шт.

TLD 58W/33-840 23 шт.

PL-S 11W/840-2P 90 шт.

ДРЛ 125W 6 шт.

Общее количество ламп: 163 шт.

- ✓ Замена стартеров

S-10 5-65 W / 220V 25 шт.

- ❖ Проведены испытания защитных средств (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
- ❖ Для сокращения сроков устранения внештатных ситуаций в работе электрооборудования, электроснабжения создан аварийный запас материалов и оборудования, состоящий из 78 позиций.
- ❖ В соответствии с требованиями правил ПТЭЭП в управляющей компании ООО «ЮИТ Сервис» инженерно технические сотрудники аттестованы по электробезопасности в Ростехнадзоре на IV, V гр. до и свыше 1000 В.
- ❖ Линейный персонал аттестован экзаменационной комиссией организации на II гр., III гр., до 1000 В по электробезопасности.
- ❖ 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.
- ❖ В течение всего отчетного периода по заявлениям собственников жилых помещений при выходе электрооборудования из строя во время гарантийного срока замена выполнялась специалистами ЗАО «ЮИТ Петер» и сотрудниками ООО «ЮИТ Сервис».
- ❖ Управляющая компания ООО «ЮИТ Сервис» предоставила все необходимые документы в ООО Энергия Холдинг для включения в договор дополнения на электроснабжение многоквартирного жилого дома Ленинский пр. д.72 к.1 лит А от 01.04.2012 года.
- ❖ Ежемесячно составляется отчет поставщику электроэнергии ООО «Энергия Холдинг» о расходе электроэнергии многоквартирным жилым домом.

4. По системе вентиляции в комплексе в течение года были произведены следующие работы:

- ✓ Замеры вытяжного воздуха в жилых и технических помещениях.
- ✓ консультация и настройка параметров приточно-вытяжных установок во встроенных помещениях.
- ✓ Проводились работы по настройке параметров частотных преобразователей, корректировка температурных датчиков, регулировка дифференциальных датчиков давления вентиляторов, настройка параметров логического контроллера, изменение заданных установок, настройка трёх ходового клапана на приточно-вытяжной установке паркинга.
- ✓ Настройка блока управления воздушных завес с водяным обогревом, регулировка двух ходового клапана в зимний период.
- ✓ Ежегодно проводится сезонный перевод систем вентиляции жилого дома и приточно-вытяжной установки паркинга в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
- ✓ Настройка циркуляции подачи прямого и обратного теплоносителя в теплообменник приточно-вытяжной установки паркинга и во встроенных помещениях в зимний период.
- ✓ Устранение неисправности системы вентиляции паркинга и во встроенных помещениях после аварийных сбоев.
- ✓ Проводилась работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха.
- ✓ Проводилась работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции.
- ✓ Ежедневный мониторинг за работой вентиляционной установкой паркинга, технических помещений и общеобменной вентиляции жилого дома.
- ✓ Ремонт калорифера с водяным обогревом на приточно-вытяжной установке паркинга в вентиляционной камере
- ✓ Замена датчиков перепада давления PD вентиляторов в парадных 4,8
- ✓ Настройка частотных преобразователей крышных вентиляторов жилой части дома в режим автоматизации в парадных 6, 7, 9.(После аварийного отключения напряжения)
- ✓ Настройка контроллера управления общеобменной вентиляцией жилой части дома в парадных 3,10.
- ✓ Настройка программы диспетчеризации общеобменной вентиляцией жилой части дома после аварийного сбоя.
- ✓ Чистка фильтрующих вставок на воздушных завесах с водяным нагревателем.
- ✓ Чистка капиллярных трубок на дифференциальных датчиках перепада давления крышных вентиляторов жилой части дома.

5. По обслуживанию автоматизированной противопожарной защиты компанией ООО «АНТАРЕС» помимо обязательных регламентных, были выполнены следующие работы:

- ✓ в помещении водомерного узла размещены схемы обвязки насосов и принципиальная схема внутреннего противопожарного водопровода,
- ✓ восстановлена комплектность пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода в полном объеме,
- ✓ восстановлен шлейф сигнализации дымовых и ручных пожарных извещателей на 1 этаже в 8 подъезде,
- ✓ произведено массовое обеспыливание и чистка от насекомых дымовых пожарных извещателей,
- ✓ восстановлен шлейф сигнализации тепловых пожарных извещателей на 5 этаже 7 подъезда,
- ✓ восстановлен шлейф сигнализации тепловых пожарных извещателей на 14 этаже 5 парадной,
- ✓ восстановлен шлейф сигнализации тепловых пожарных извещателей на 3 этаже 4 подъезда,
- ✓ восстановлен шлейф сигнализации тепловых пожарных извещателей на 11 этаже 4 подъезда,
- ✓ восстановлено звуковое оповещение 4 подъезда, произведено перепрограммирование пульта управления,
- ✓ произведена замена неисправного приемно-контрольного прибора С2000-4 на 3 этаже 8 подъезда,
- ✓ произведена замена неисправного приемно-контрольного прибора С2000-4 на 5 этаже 2 подъезда,
- ✓ произведена замена неисправного приемно-контрольного прибора С2000-4 на 2 этаже 11 подъезда,
- ✓ произведена замена неисправных дымовых пожарных извещателей на 8 этаже 9 подъезда,
- ✓ произведена замена вышедших из строя дымовых пожарных извещателей в помещениях ГРЩ всех подъездов.

6. В 2012 году по обслуживанию системы домофонов ЗАО «П.А.К.Т.» помимо обязательных регламентных, были выполнены следующие работы:

- ✓ Ремонт блока вызова домофона БВД-431 (всего 2 шт.)
- ✓ Замена кнопок выхода (всего 3 шт.)
- ✓ Прокладка кабеля по стоякам по 8-ми парадным для подключения видеомониторов, (за счет ЗАО «П.А.К.Т.»)
- ✓ Монтаж СКУД с защищенными от клонирования брелками стандарта Mifare на 10 парадной, (за счет ЗАО «П.А.К.Т.»)
- ✓ Выполненных разовых заявок за 2012 год -253 шт.

7. В комплексе в 2012 году были выполнены следующие общестроительные работы:

- ✓ ремонт кровли -60м², с заменой двух ливневых воронок,
- ✓ ремонт межпанельных швов -720 п\м
- ✓ гидроизоляция выходов из паркинга-54 м²
- ✓ покраска металлоконструкций вент-оборудования на кровле с 1-11 парадную,
- ✓ косметический ремонт первых этажей с 1-11 пар, 860 м²,
- ✓ Покраска дверей переходных балконов с 1-11 пар.
- ✓ Ремонт эпоксидного покрытия переходных балконов девяти парадных.

- Управляющей компанией в 2012 году проводился мониторинг безопасного проживания жителей с помощью разработанной формы «Барометра безопасности».
- Ежедневный мониторинг работы управляющей компании осуществлялся с помощью специальной формы чек-листа, где отражалось состояния дома, общего имущества, инженерных систем, состояния внутренней дворовой территории, благоустройство.
- Работа единой диспетчерской службы УК осуществляется в автоматизированном режиме через специально разработанную программу «ДИСПЕТЧЕР» на базе 1С.

8. По работе с собственниками:

- ❖ От жителей домов принято и выполнено заявок – 2880 шт., в том числе сантехнических - 464 шт., электротехнических- 628 шт., по работе лифтов – 231 шт., по работе системы ПЗУ - 301 шт. и общестроительные заявки- 618 шт.
- ❖ Принято, передано и выполнено заявлений в отдел гарантийного ремонта Застройщика в количестве 546 шт.
- ❖ Произведен прием заявлений и писем в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 98 шт.
- ❖ Подготовлены и вручены ответы по заявлениям и письмам – 34 шт.
- ❖ Проводились регулярные приемы жителей -101 прием, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Производилась выдача согласований, копий схем электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения по квартирам 57 шт, справок об отсутствии задолженности 39 шт.
- ❖ Осуществлялась работа паспортной службы по всем вопросам регистрационного учета. Выдавались справки Ф-7, Ф-9 в количестве 2150 шт. Производились ответы на запросы:
 - ✓ в суд- 3шт
 - ✓ оперативным службам-7 шт
 - ✓ в отдел социальной защиты-12 шт
 - ✓ в отдел продаж ЮИТ Санкт-Петербург -716 шт.

За 2012 зарегистрировано 174 квартиры, граждан по месту жительства 305, по месту пребывания 76 чел., снято с регистрационного учета 24 чел.

- ❖ Проводилась работа по ликвидации задолженности по коммунальным платежам: автообзвон должников, выставлении претензии по задолженности, составление с должниками графиков погашения долга. Долг снизился на 30%.
- ❖ Проведено очное (24.04.12) и заочное собрание (15.11.2012) собственников жилого комплекса. Принятые решения собрания будут выполнены в 2013 г.
- ❖ В ходе проведенной проверки Жилищная инспекция г. Санкт-Петербурга подтвердила законность управления ООО «ЮИТ Сервис» многоквартирным домом по адресу Ленинский пр. дом 72. (Акт № 08/517 от 12.12.12г.)
- ❖ Организован и проведен Новогодний праздник с участием Деда Мороза и Снегурочки во дворе жилого дома для детей нашего комплекса. В каждой парадной установлены и украшены новогодние елочки, вывешены поздравления с праздниками. Офис управляющей компании был украшен к новогодним праздникам световым украшением за счет средств ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург».

9. По содержанию дома и дворовой территории:

- ❖ Круглосуточно проводились работы по обеспечению сохранности, безопасности и соблюдению порядка в домах и на придомовой территории:

- ✓ Осуществляется контроль доступа посетителей в парадные охранной фирмой по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».
- ✓ Выполнен монтаж и наладка камер внешнего периметра системы видеонаблюдения – 20 шт.
- ✓ Выполнен монтаж и наладка сервера для получения, обработки и хранения полученных данных.
- ❖ Службой охраны предотвращены на территории ЖК «Оптимист»:
 - ✓ 48 случаев распространения рекламы
 - ✓ 34 случая распития спиртных напитков
 - ✓ 14 случаев нахождения на территории бомжей
 - ✓ 76 случаев нарушения тишины
 - ✓ 3 случая попытки проникновения в парадную наркоманов
- ❖ По обслуживанию паркинга:
 - ✓ Замена тросиков
 - ✓ Регулировка датчиков
 - ✓ Регулировка ворот
 - ✓ Регулировка концевых положения
 - ✓ Замена нижней опоры ролика «Правая»
 - ✓ Ежемесячное ТО
- ❖ В соответствии с графиком производились работы по уборке мест общего пользования и придомовой территории клининговой компанией ООО «СОЛ СП» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».
- ❖ Произведена подготовка к зимнему периоду, закуплены антигололедные средства для обработки тротуаров, входов в парадные.
- ❖ В целях подготовки к зимнему периоду приобретена ручная механизированная снегоуборочная техника для качественной уборки пешеходных дорожек и придомовой территории.
- ❖ Служба гарантийного отдела за 2012 год выполнила 546 заявок от жителей.
- ❖ Ежемесячно проводились работы по дератизации подвальных помещений дома.
- ❖ Производился вывоз строительного и бытового мусора. Для дома закуплены контейнеры по 0,33 м3 для размещения в мусоросборниках.
- ❖ Произведено размещение сменных ковров компании «ЛИНДСТРЕМ» в подъездах и организована их последующая замена. Также в парадных при входах размещены дополнительные резиновые ковры.
- ❖ Производилось размещение объявлений для жителей дома на стендах информации в холлах парадных, на входных группах в специальных карманах.
- ❖ Проводился субботник
- ❖ На внутренней территории дома установлены 44 бетонные полусферы.
- ❖ На территории детских площадок установлены вазоны для цветов. В зиму посажены тюльпаны.

10. По управлению и финансовому менеджменту:

- Проводились приемы, консультации жителей по вопросам вселения, заключения договоров на управление, эксплуатации и содержания домов, по проведению гарантийных работ и других вопросов.
- Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений; Произведены перерасчеты по статьям: Уборка МОП, лифт, ПЗУ.

- На сайте www.yit-service.ru жители жилого комплекса могут получить всю необходимую информацию:
 - ✓ Форма отправки предложений по улучшению работы УК
 - ✓ Отправка показаний счетчиков через интернет
 - ✓ Запись на прием к Генеральному директору УК
 - ✓ Опросы о качестве оказания услуг
 - ✓ Подача текущих и гарантийных заявок в электронном виде

Управляющая ЖК «Оптимист»
Иванова С.М.