

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

**Данные объекта ул. Парашютная, д.23, корп. 1 (включая секцию 11А):**

**Общая площадь дома**

Жилая площадь – 28 357,80 м<sup>2</sup>

Нежилые помещения – 1947,2 м<sup>2</sup>

Места общего пользования – 4829 м<sup>2</sup>

**Квартиры**

Количество квартир в доме – 509

**Встроенные помещения**

Количество помещений в доме – 13

Количество работающих – 7

**Передано помещений за отчетный период**

Квартир – 28

Нежилых помещений - 2

**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. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
- 3) Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет: целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.
- 4) Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редуцированных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет: отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
- 5) Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет: отсутствия загрязнения и заполнения водой.
- 6) Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет: освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
- 7) Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
- 8) Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редуцированных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
- 9) 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 приемков.
- 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;
- фильтров и грязевиков - 1 шт.
- редукционных клапанов в коллекторных шкафах ГВС и ХВС - 21 шт.
- балансировочных клапанов на стояках - 2 шт.;
- коллектор горячего водоснабжения - 1 шт.
- счетчиков ГВС и ХВС - 12 шт.
- мелкий ремонт оборудования путем частичной разборки;
- восстановление нарушенной теплоизоляции.

### **1.3.2. Непредвиденный текущий ремонт:**

- 1) Устранение протечек.
- 2) Ремонт насосов ГВС – 2 шт.
- 3) Замена вышедшего из строя оборудования, требующего немедленной замены:
  - редукционных клапанов 7 шт.
- фильтров – 11 шт.
- терморегулирующих клапанов на радиаторах – 54 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 – 9 шт.
- 4) Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
- 5) Проведение метрологической поверки измерительных приборов (237 манометров).
- 6) Предъявление готовности систем теплоснабжения, 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.

## **2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.**

За отчетный период проводились следующие виды работ:

### **2.1.В объёме ТО-1 (визуальный осмотр на наличие и работоспособность, соответствие схеме эл.снабжения):**

- ГРЩ жилого дома.
- этажных распределительных эл.щитов и силовых эл. щитов (97 шт.);
- светильники системы освещения МОП и тех. помещений (590 светильников) - замена неисправных ламп в светильниках МОП – по заявке не более 1-2 рабочего дня)
- Выполнены работы по замене ламп освещения мест общего пользования более 400 шт.

## **2.2. В объёме ТО-2 (уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки и работоспособности с заменой отдельных элементов.**

- ГРЩ (3 шт.)
- этажных распределительных эл.щитов и силовых эл.щитов ( 97 шт.);
- светильников системы освещения мест общего пользования (590 светильников).

## **2.3. Ремонт (замена) или установка дополнительной осветительной арматуры:**

- Установка светильников ЛСП 2x40-8 шт., ЛПО-2 шт. и 2-х розеток-4 шт. в подсобных помещениях подвала.
- установка светильников ЛПО ПСХ -5 шт. в техническом помещении подвала

По заявлениям собственников жилых помещений при выходе электрооборудования из строя во время гарантийного срока **эксплуатации** проводилась его замена или выполнялись ремонтно-восстановительные работы сотрудниками ООО «ЮИТ Сервис».

Подрядной организацией ООО «Испытательный центр» были проведены испытания защитных средств в ГРЩ дома (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения), электроустановки жилого дома.

## **2.4. Инженерно-техническими работниками компании ООО «ЮИТ Сервис» выполнено:**

1) Снабжение расходным запасом электро-технических средств и инструментом для персонала. Для сокращения сроков устранения внештатных ситуаций в работе электрооборудования, электроснабжения был создан аварийный запас материалов и оборудования, состоящий из 75 позиций.

2) 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.

3) Линейный персонал аттестован экзаменационной комиссией организации на Пгр, Шгр, до 1000 В по электробезопасности.

4) 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.

5) Ежемесячно составляется отчёт о расходе электроэнергии жилыми домами Застройщику ЗАО ЮИТ СПб» и далее, поставщику электроэнергии ООО «Энергия Холдинг».

## **3. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.**

1) Пусконаладочные работы на вытяжных вентиляторах общеобменной вентиляции жилой части дома, регулировка вращения вентиляторов с заданной скоростью.

2) Периодические замеры вытяжного воздуха в жилых и технических помещениях.

3) Консультирование и настройка параметров приточно-вытяжных установок во встроенных (коммерческих) помещениях.

4) Проводились работы по настройке и регулировке дифференциальных датчиков давления вентиляторов, настройка параметров контроллера, изменение заданных установок.

5) Проведен сезонный перевод систем вентиляции жилого дома и приточно-вытяжных установок в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.

6) Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха.

7) Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции.

8) Ежедневный осмотр вентиляционных систем 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 «ИФ Страхование».
- 4) Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией «ОТИС Лифт» и «КОНЕ» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».
  - 2 парадная (грузовой лифт) – Замена замка приоритета в кабине лифта, замена комплекта башмаков кабины, замена аккумуляторов аварийного освещения.
  - 3 парадная (грузовой лифт) – Замена комплекта башмаков, замена аккумулятора аварийного освещения и платы панели приказов в кабине.Так же, сотрудниками компаний «ОТИС Лифт» и «КОНЕ» 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 43,66 м.кв., обрамление алюминиевым профилем «ПУ Н=15мм» - 115,98 м.п.
- 2) Установлены и окрашены ограждающие полусферы по периметру дома в количестве 17 шт.
- 3) Установлены сферические зеркала на въезде и выезде в арку.

### **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) Произведен ремонт первых этажей МОП – 50,56 м.кв.
  - 4) Произведены работы по утеплению арки.
  - 5) Покрашены скамейки и урны.
- Проведены устранения по локальным подъемам, просадкам асфальтового покрытия в местах провалов на внутридворовой территории. Устранены вздутия кровельного покрытия – 15,7 м.кв.

## **Санитарное содержание придомовой территории 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 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. За отчетный период было зафиксировано и отработано 52 замечания по уборке придомовой территории и МОП.
- 2) Велась работа по обращениям собственников на некачественную или недостаточную уборку. В летний период на территории велись работы по уходу за газонами и зелеными насаждениями, посадка цветов, травы, подсыпке грунта в объеме 3000 м<sup>3</sup>, поливке газонов и дворовой территории, покосу травы с периодичностью не менее 2 раз в месяц.
- 3) Проведены работы по озеленению детской площадки, посажено 35 деревьев. Посажено более 600 луковиц сортовых тюльпанов. Проводились работы по очистке подвальных помещений.

- 4) 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. При проведении подготовки к зимнему периоду, закуплены антигололедные средства для обработки тротуаров, входов в парадные в кол-ве 270 мешков.
  - 5) В ЖК «Комендантский Квартал» осенью 2012 г. организован сбор макулатуры. Было собрано и сдано 2963 кг. Полученные средства были реализованы на благоустройство дворовой территории.
  - 6) В диспетчерской установлен ящик для сбора использованных батареек и аккумуляторов.
  - 7) 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.
  - 8) Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «**Петроваст**». За отчетный период вывезено 9082 м<sup>3</sup>.
  - 9) В подъездах подрядной организацией «**Линдстрем**» размещены сменные ковры:
    - Большие ковры - 4 шт.
    - Средние ковры - 4 шт.
    - Маленькие ковры - 4 шт.
- Организована регулярная замена ковров.
- 10) 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**».
- 2) Проводились работы по заявкам жителей, а также техническое обслуживание системы АППЗ жилых домов и паркингов специализированной организацией «**Антарес**».
  - Восстановлена комплектность пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода в полном объеме.
  - Произведена модернизация шкафов управления вентиляторами противодымной защиты. Добавлена функция отключения вентиляторов противодымной защиты после снятия сигнала «Пожар», что делает возможным дистанционное управление шкафами управления и облегчает приведение системы в дежурный режим после срабатывания.
  - В помещении водомерного узла размещены схемы обвязки и принципиальная схема внутреннего противопожарного водопровода.
  - Произведена маркировка и нумерация пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода.
  - Восстановлена связь ПУИ – 02С с системой «Вестник» в 1,2 и 3 парадной, что делает возможным мониторинг состояния системы и ее управление из централизованного диспетчерского поста.
  - Восстановлен шлейф сигнализации дымовых и ручных пожарных извещателей на 12 этаже 3 парадной.
  - Произведена замена аккумуляторов в бесперебойных блоках питания во 2 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 26 аварийных заявок из них:
  - сантехнических – 17
  - электротехнических – 9

#### **Обеспечение охраны ЖК «Комендантский квартал».**

Летом 2012 г. управляющая компания произвела замену охранного предприятия. На сегодняшний день охрану ЖК «Комендантский Квартал» осуществляет ЧОО «Воевода». За истекший период сотрудниками ЧОО «Воевода»:

- 1) Было принято и отработано 2018 звонков-вызовов.
- 2) Задержано и передано сотрудникам полиции 14 человек за административные правонарушения.
- 3) Предотвращено 2 попытки угона автотранспорта.

- 4) Задержано 2 человека при попытке грабежа, имущество возвращено владельцу.
- 5) Предотвращен 21 случай повреждения общедомового имущества (скамейки, детские площадки).
- 6) Сотрудники охраны 3 раза оказали первую медицинскую помощь и вызвали скорую помощь.
- 7) За период работы сотрудниками охраны было пресечено 9 преступлений на бытовой почве
- 8) За распространение рекламной продукции задержано 211 человек и изъято 470 килограмм макулатуры (рекламных листовок).

### **Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.**

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

- 1) На протяжении 2012 г., со стороны специалистов управляющей компании проводился ежедневный непрерывный мониторинг показаний работы инженерных систем и оборудования, переговорного устройства лифтов, охранной сигнализации.
- 2) В 2012 г. от жителей дома принято и выполнено заявок – 905 шт., в том числе сантехнических - 274 шт., электротехнических- 249 шт., по работе лифтов - 61 шт., по работе системы ПЗУ - 34 шт. и по комплексному обслуживанию - 173 шт.
- 3) Принято и передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 116 шт. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 81 шт.

#### **2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Комендантский Квартал» 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 «Комендантский Квартал»;
  2. Принято более 1000 собственников жилых и коммерческих помещений;
  3. Проводился 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 контролирурующих органов
  14. Проверка ведения журнала выполнения регламентных работ (даты, сроки, подписи)
  15. Выдано 10 справок об отсутствии задолженности.
  16. Заключено 32 договора на управление и техническое обслуживание с собственниками жилых и коммерческих помещений.
  17. Выдано 26 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 голосования.

19. Производилось размещение объявлений общего информационного и срочного аварийного содержания для жителей дома на стендах информации в холлах парадных.

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 «Комендантский Квартал» 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 89 собственников;
- зарегистрировано 197 человек.

### **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. Ежедневно 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 15 шт.
  7. Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
- По состоянию на 31.12.2012 г. МКД по адресу: ул. Парашютная пр. д. 23 корп. 1 имеет дебиторскую задолженность:

- общая сумма задолженности составляет: - 3850432,93 руб.
- общее количество должников: 373 собственника.
- сумма задолженностей собственников, не оплачивающих ЖКУ более чем три месяца: - 200707,29 руб.
- количество собственников, не оплачивающих ЖКУ более чем три месяца: - 35 собственника.

### **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](http://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 «Комендантский квартал»  
Панов В.В.