

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

Данные объекта ул. Парашютная, д.23, корп.2:

Общая площадь дома

Жилая площадь – 8 911,1 м²

Нежилые помещения – 596,1 м²

Места общего пользования – 1916,9 м²

Квартиры

Количество квартир в доме – 150

Встроенные помещения

Количество помещений в доме – 4

Количество работающих – 3

Передано помещений за отчетный период

Квартир – 6

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 - 4 шт.
- балансировочных клапанов - 6 шт.;
- счетчиков ГВС и ХВС - 7 шт.
- мелкий ремонт оборудования путем частичной разборки;
- восстановление нарушенной теплоизоляции.

1.3.2. Непредвиденный текущий ремонт:

- 1) Устранение протечек.
- 2) Ремонт трехходового регулирующего клапана ГВС в тепловом пункте – 1 шт.
- 3) Замена вышедшего из строя оборудования, требующего немедленной замены:
 - редукционных клапанов 2 шт.
 - фильтров – 5 шт.
 - терморегулирующих клапанов на радиаторах – 8 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 – 3 шт.
- 4) Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
- 5) Проведение метрологической поверки измерительных приборов (датчик давления - 2 шт., манометры – 83 шт.).
- 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 (40 шт.);
- светильники системы освещения МОП и тех. помещений (303 шт. 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 220 шт.

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

- ГРЩ
- этажных распределительных эл. щитов и силовых эл. щитов (40 шт.);
- светильников системы освещения мест общего пользования (303 шт.).

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

- Установка светильников ЛСП 2х40-8 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 IIгр, IIIгр, 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.

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».

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 24,01 м.кв., обрамление алюминиевым профилем «ПУ Н=15мм» - 31,860 м.п.
- 2) Установлены и окрашены ограждающие полусферы по периметру дома в количестве 17 шт. На внутренних газонах произведены ландшафтные работы, разбиты альпийские горки, постелен газонный ковер. Благоустроена детская площадка.

9.2. 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.

В летний период 2012г. были произведены работы по покраске канализационных люков в количестве 17 штук.
- 3) Произведен ремонт первых этажей МОП – 50,56 м.кв.
- 4) Проведены устранения по локальным подъемам, просадкам асфальтового покрытия в местах провалов на внутридворовой территории.
- 5) Устранение протечек на козырьках балконов 13 этажей, 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, 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. Велась работа по обращениям собственников на некачественную или недостаточную уборку. За

отчетный период было зафиксировано и отработано 29 замечаний по уборке придомовой территории, площадей паркингов, МОП.

- 2) В летний период на территории велись работы по уходу за газонами и зелеными насаждениями, посадка цветов, травы, подсыпке грунта в объеме 3000 м³, 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) 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 м³.
 - 9) В подъездах подрядной организацией «**Линдстрем**» размещены сменные ковры:
 - Большие ковры - 2 шт.
 - Средние ковры - 2 шт.
 - Маленькие ковры - 2 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.
 - В помещении водомерного узла размещены схемы обвязки насосов и принципиальная схема внутреннего противопожарного водопровода.
 - Восстановлен шлейф сигнализации дымовых и ручных пожарных извещателей на 7 этаже 2 парадной.

В течение 2012 г. было принято диспетчерской службой, передано и отработано 356 заявок.

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

Было принято диспетчерской службой и отработано 17 аварийных заявок из них:

- сантехнических – 10
- электротехнических – 7

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 обработано 218 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 – 356 шт., в том числе сантехнических - 99 шт., электротехнических- 91 шт., по работе лифтов - 20 шт., по работе системы ПЗУ - 11 шт. и по комплексному обслуживанию - 90 шт.
- 3) Принято и передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 40 шт. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 45 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 6 справок об отсутствии задолженности.
 16. Заключено 12 договоров на управление и техническое обслуживание с собственниками жилых и коммерческих помещений. В 2012 году было проведено очное собрание собственников, которое в связи с отсутствием кворума, было переведено в заочную форму голосования.
 17. 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.

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. 2 имеет дебиторскую задолженность:

- общая сумма задолженности составляет: - 1085318,45 руб.
- общее количество должников: - 113 собственников.
- сумма задолженностей собственников, не оплачивающих ЖКУ более чем три месяца: - 506497,29 руб.
- количество собственников, не оплачивающих ЖКУ более чем три месяца: 18 собственника.

Оказание платных услуг собственникам жилых и коммерческих помещений.

В 2012 г. расширен и изменен прайс-лист оказания платных услуг. За 2012г по жилому дому 23, к.2 было принято и выполнено 22 заявки от собственников жилых и коммерческих на сумму 26 470 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 «Комендантский квартал»
Панов В.В.