

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2014 год по адресу г. Санкт-Петербург ул. Парашютная, д.23 корпус 2**

**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 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 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 – 138 раза в течение отчетного периода
2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов – 12 шт.
3. Промывка трубопроводов.
4. Очистка дренажных насосов и приемков – 3 раз в течение отчетного периода.
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.
3. Промывка теплообменников в ИТП химическим способом.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Предъявление готовности систем теплопотребления, 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).

### **2.2. 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;
  - люминесцентных ламп компактных 9W – 152 шт.
  - люминесцентных ламп 18W – 6 шт.
  - люминесцентных ламп 15 W – 14 шт.
  - лампа МГЛ 150W – 1 шт.
5. Испытание средств защиты.
6. В соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 03.09.2013 г. №681, осуществлялся регулярный вывоз на утилизацию опасных отходов (ртутьсодержащих люминесцентных ламп и энергосберегающих ламп) компанией ЗАО «ЮНЭП».

## **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 шт.
6. Техническое обслуживание вентиляции кровли, очистка от загрязнений и мусора.
7. Очистка решеток (продухов воздухопроводов 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 ООО «ОТИС Лифт» и по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».
4. Выполнены следующие аварийно-восстановительные работы: замена фотоэлементов в кабине (2 парадная).

### **Содержание дома и придомовой территории.**

#### **1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.**

##### **1.1. Придомовая территория**

1. Покраска полусфер – 14 штуки.

##### **1.2. Места общего пользования**

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей, в т.ч. замена ручек и замков – 16 шт.

#### **2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.**

1. Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки. При необходимости составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.
2. Велась работа по жалобам собственников на некачественную или недостаточную уборку. За отчетный период было зафиксировано и отработано 24 замечаний по уборке придомовой территории и МОП.
3. За 2014 г. в специальный контейнер было утилизировано 8502 тонны макулатуры.
4. В августе 2014 г. возле контейнерных площадок установлены контейнеры «Перемолка» для приема старой одежды.
5. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
6. Работы по дератизации придомовой территории и подвальных помещений дома производились ежемесячно.
7. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией ПКФ «Петро-Васт».
8. Произведено открытие мусорокамер дома, доступ оборудован системой СКУД. Установлены специальные контейнеры 0,36 куб.
9. В подъездах размещены сменные ковры:
  - Большие ковры - 2 шт.
  - Средние ковры - 2 шт.
  - Маленькие ковры - 2 шт.

Организована еженедельная замена ковров.

10. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детских площадках (использовано 70 мешков песка).
11. В весенний период были проведены работы по сезонному уходу за зелеными насаждениями (прочесывание газона, подсев плешинок, подкормка, рыхление приствольных зон, приведение клумб в порядок).

#### **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 15 заявок.

2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией «Антарес». В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 6 заявок.
3. Диспетчерской службой было принято и отработано 11 аварийных заявок, из них:
  - сантехнических – 8
  - электротехнических – 3
4. Проводились работы по заявкам от сотрудников УК ООО «ЮИТ Сервис» и собственников, аварийно-восстановительные работы, а также техническое обслуживание видеокамер специализированной организацией ООО «ВИТ-Центр».

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

За отчетный период сотрудниками ЧОО «Воевода»:

1. Принято и отработано более 20687 звонков-вызовов.
2. Сотрудники охраны пресекли и предотвратили 3 случая повреждения общедомового имущества.
3. За отчетный период для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудники охранной организации 15 раз принимали меры без участия сотрудников полиции.
4. Предотвращены 2 попытки хищения личного имущества (велосипедов, находящихся в МОП).
5. За 2014 год на территории жилого комплекса «Комендантский Квартал» было предотвращено 445 случаев распространения рекламной продукции.
6. По официальным запросам представителей органов Министерства внутренних дел, по фактам совершения противоправных действий на жилом комплексе «Комендантский Квартал» находящегося в управлении ООО «ЮИТ Сервис», подготовлено и передано 3 видеоматериала.
7. За совершение административных правонарушений задержано и передано сотрудникам полиции 2 человека.

### **Взаимодействие с надзорными органами**

1. Пройдено 2 проверки надзорных органов: ОНД по Приморскому р-ну г. Санкт-Петербурга – По обращению собственника проведена 1 внеплановая проверка (штраф 15000 р. на должностное лицо), 1 внеплановая проверка устранения нарушений (нарушения устранены).

### **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 принято и выполнено заявок – 339 шт., в том числе сантехнических - 98 шт., электротехнических- 126 шт., по работе лифтов - 23 шт., по работе системы ПЗУ - 15 шт. и по комплексному обслуживанию - 77 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 4 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 36 шт.

#### **2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Комендантский Квартал» 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 30 приемов собственников управляющим ЖК «Комендантский Квартал»;
2. Принято более 200 собственников жилых и коммерческих помещений;

3. Проводились еженедельные приемы жителей комплекса техниками 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 и кондиционеров на фасаде МКД:
  - Выдано 2 предписания.

#### **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: ул. Парашютная, д. 23, корп.2:

- Зарегистрирован 21 человек.
- Выданы справки Ф-7 – 79 шт., Ф-9 – 25 шт.

#### **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 8 приемов на объекте.
  - Принято более 15 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 31.12.2014г., МКД по адресу: ул. Парашютная, д. 23, корп. 2 имеет дебиторскую задолженность 1 438 745 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. 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 раздельному сбору отходов. «Эко-суббота» была организована за счет средств, полученных от сдачи макулатуры и за счет средств спонсоров мероприятия.
4. 13 декабря управляющей компанией «ЮИТ Сервис» при спонсорской поддержке компаний: Интернет-провайдера «ОБИТ», платежной системы «Мобильная Карта» и ЧОО «Воевода, а также других компаний был организован Новогодний праздник, с развлекательной программой, угощениями для гостей и вручением подарков детям. В празднике приняло участие более 70 детей и их родителей.
5. Новые услуги:
  - регистрация прав собственности;
  - услуги для автолюбителей (мобильный шиномонтаж, заправка автокондиционеров);
  - установка москитных сеток;
  - теплое остекление лоджий;
  - мойка балконного остекления по коллективным заявкам собственников

Управляющий ЖК «Комендантский Квартал»

Панов В.В.