

**Отчет управляющей компании "ЮИТ Сервис"  
о выполнении условий договора управления за 2013 год  
Данные объекта Ленинский пр., д. 72, корп. 1**

**Общая площадь дома:**

Жилая площадь - 59 524,3 м<sup>2</sup>

Нежилые помещения - 4 095 м<sup>2</sup>

Площадь Мест Общего Пользования - 14 239,4 м<sup>2</sup>

Площадь встроенного паркинга - 2 657,40 м<sup>2</sup>

**Квартиры:**

Количество квартир в доме – **973**

**Встроенные помещения:**

Количество помещений в доме - **30**

Количество работающих помещений - **26**

**Техническое обслуживание.**

**1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации.**

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы на оборудовании систем.
- Сезонное обслуживание систем.

**1.1.Регламентные работы по технической эксплуатации систем.**

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплотребления 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 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.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 – 13 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Проведение метрологической поверки измерительных приборов (250 манометров).
6. Предъявление готовности систем теплопотребления, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2013-2014 гг. в ресурсоснабжающие организации.
7. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2013-2014 гг.

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

### **2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.**

1. Были произведены испытания защитных средств в ГРЩ 1-5, ВРУ (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
2. В течение отчетного 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
3. Ежемесячно предоставлялся отчет о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ООО «Энергия Холдинг».

### **2.2. Регламентные работы**

За отчетный 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, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена ламп освещения:
  - TLD 18W/33-840 – 15 шт.
  - TLD 36W/33-840 – 25 шт.
  - TLD 36W/33-840 – 6 шт.
  - PL-S 11W/840-2P– 125 шт.
  - ДРЛ 125 W– 3 шт.
6. Замена стартеров S-10 5-65 W/220V .
7. Замена в ГРЩ 4 реле контроля напряжения (РКН) в схеме АВР.
8. Испытание средств защиты.

### **3. Система вентиляции:**

1. Замена фильтрующих вставок на приточно-вытяжной установке паркинга.
2. Ремонт рекуператора на приточно-вытяжной установке паркинга.
3. Ремонт датчика перепада давления на крышных вытяжных системах - парадная 8,5,1
4. Очистка капиллярных трубок на вытяжных системах кровли (во всех парадных).
5. Проводится сезонный перевод систем вентиляции жилых домов и приточно-вытяжных установок паркинга в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
6. Проводилась настройка циркуляции подачи прямого и обратного теплоносителя в теплообменник приточно-вытяжных установок паркинга и во встроенных помещениях в зимний период.
7. Проводилось устранение неисправности систем вентиляции паркинга и во встроенных помещениях после аварийных сбоев.
9. Проводилась работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции.
10. Проводился ежедневный осмотр и мониторинг работы вентиляционной установки паркинга, технических помещений и вентиляции жилого дома.

### **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 в феврале 2013 г.
3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования производилось специализированной организацией **ООО «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. Произведено дооборудование детских площадок. Установлены качели, горка, теннисный стол.
2. Установлены два информационных стенда на детских площадках.
3. На внутренней и внешней территории дома установлены 64 бетонные полусферы, 6 ограничительных столбиков
4. Покрашены полусферы и столы в беседках.
5. Установлены козырьки над входами в подвалы, офис УК, диспетчерскую в количестве 6 штук.
6. Произведено дополнительное благоустройство и озеленение газонов, разбиты 3 клумбы, высажены кусты.
7. На территории детских площадок установлены вазоны для цветов в количестве 6 штук.
8. Частичный ремонт ступеней на входах в коммерческие помещения и парадные

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

1. Ремонт, регулировка и обслуживание фурнитуры дверей, в т.ч. замена ручек и замков
2. Косметический ремонт МОП, секция 2
3. Ремонт и замена скобяных изделий
4. Ремонт обшивки грузового лифта, 3 парадная
5. Ремонт эл.щита, 9 пар. 7 эт.
6. Ремонт и регулировка дверей, 1-11 парадные
7. Ремонт и замена дверных доводчиков, 1-11 парадные
8. Частичная замена напольной плитки в МОП
9. Частичная замена потолочных плиток в МОП
10. Ремонт стен в районе кнопок домофонов при выходе из парадной
11. Замена оконной рамы на 14 этаже в 6 парадной
12. Частичная замена напольной плитки при входе в парадные

## 2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Ежедневно производился контроль санитарного состояния и графиков уборки со стороны сотрудников ООО «ЮИТ Сервис». 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 12 замечаний по уборке придомовой территории и МОП.
3. В весенний период произведена помывка фасада на уровне 1 этажа.
4. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
5. Работы по дератизации подвальных помещений дома производились ежемесячно, кроме того, 1 раз дополнительно по обращениям жителей.
6. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «Петроваст». За отчетный период вывезено 4687 м<sup>3</sup>.
7. В целях улучшения санитарного состояния придомовой территории и для удобства жителей открыты мусоросборные камеры для сбора бытового мусора, на входных дверях в камеры смонтированы системы контроля доступа, установлено 44 контейнера объемом 0.36 м<sup>3</sup>.
8. Регулярная замена грязезащитных ковров в подъездах.
9. В летний период производилось пополнение песком песочниц на детских площадках.
10. Заключен договор со специализированной организацией на сезонный уход за насаждениями (весна-осень), включающий:
  - Закупку материалов (удобрений, семян)
  - Уход за газонами (подкормка, подсев)
  - Стрижку кустов, деревьев
  - Посадку, пересадку кустов

Работы по договору производились в апреле-июне и августе-сентябре 2013 года.

11. В мае проведен праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, специалистами компании ландшафтного дизайна совместно с жителями, разбиты клумбы и высажены однолетние растения.

### 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.

№	Наименование услуг	Вызовы
1.	Вызовов мастера по мере поломок и неисправностей	98
2.	Ремонт блока вызова	4
3.	Замена коммутатора	2
4.	Ремонт электромагнитного замка	39
5.	Кодирование магнитного ключа	59
6.	Замена блока вызова	1
7.	Замена электромагнитного замка	1
8.	Замена блока управления	1
9.	Замена домофонных трубок	9

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 заявок:

1.	Техническое обслуживание АППЗ	Ед.изм	Кол.
1.1	Внешний осмотр составных частей системы (приемноконтрольного прибора, извещателей, оповещателей, шлейфа сигнализации) на отсутствие механических повреждений, коррозии, грязи, прочности креплений и т.д.	раз	9
1.2	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе.	раз	9
1.3	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный.	раз	9
1.4	Проверка работоспособности составных частей системы (приемноконтрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации и т.д.).	раз	9
1.5	Проверка работоспособности системы.	раз	9
2	Техническое обслуживание внутреннего противопожарного трубопровода.	раз	9
2.1	Проверка комплектации противопожарных кранов.	раз	9
2.2	Проверка пожарных кранов с заменой прокладок соединительных головок, подтяжка сальникового уплотнения.	раз	1
2.3	Проверка пожарных насосов.	раз	9

3. Проводились работы по заявкам от сотрудников УК ООО «ЮИТ Сервис» и собственников, аварийно-восстановительные работы, работа видеокамер, специализированной организацией «РЦА-ВИСКО».  
Выполнялись работы по ремонту, восстановлению ворот паркинга.
4. Компанией "Interzet" через подземную канализацию к жилому комплексу подведена кабельная линия. Смонтировано линейное оборудование. С 15.11.13 запланировано начало подключения абонентов.

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

1. Произведена установка газонного ограждения - 716,1 п.м. вдоль фасада дома, 61 п.м. вокруг детской площадки.
2. В июле 2013 г. получено АПЗ на установку двух шлагбаумов на въездах на придомовую территорию.

#### **Обеспечение охраны ЖК «ОПТИМИСТ»**

За период работы по обеспечению правопорядка и пресечению противоправных действий, сотрудниками ЧОО «Гренадер-С»:

1. Было принято и отработано более 2162 звонка-вызова.
2. Сотрудники охраны предотвратили более 50 случаев повреждения общедомового имущества (скамейки, детские площадки и т.д.).
3. Осуществлялся контроль доступа на придомовую территорию: изъято 18 «клонированных» брелоков контроля доступа посетителей в парадные.

4. Контроль порядка на детской площадке в вечернее и ночное время.
5. За отчетный период для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудники охранной организации более 20 раз принимали меры без участия сотрудников полиции.
6. За 2013 год на территории жилого комплекса «Оптимист» за распространение рекламной продукции был задержан 201 человек.

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

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

1. От жителей дома принято и выполнено заявок – 2460 шт., в том числе сантехнических - 339 шт., электротехнических - 904 шт., по работе системы ПЗУ - 229 шт. и общестроительные заявки- 453 шт.
2. Принято, передано и выполнено заявлений в отдел гарантийного ремонта Застройщика в количестве 535 шт.
3. Произведен прием заявлений и писем в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 46 шт.
4. Проводилась работа по ликвидации задолженности по коммунальным платежам: автообзвон должников, выставление претензий по задолженности, составление графиков погашения долга.

#### **2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Оптимист» 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 50 приемов собственников управляющим ЖК «ОПТИМИСТ»;
2. Принято 534 собственника жилых и коммерческих помещений;
3. Проведено 2 рабочих совещания Совета дома с руководством УК.
4. Проведена встреча с собственниками коммерческих помещений по вопросам размещения рекламы и благоустройства территории
5. Проводился ежедневный прием граждан техником по эксплуатации;
6. Ежеквартально производилось снятие контрольных показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
7. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового и строительного мусора;
8. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;
9. Оказывались консультации по телефону;
10. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем
  - Осмотры МОП
  - Осмотры кровли
  - Осмотры подвалов
  - Внешнего состояния лифта (плафоны, кнопки, стены)
11. 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
12. Контроль работы службы охраны
13. Регулярно велась работа с арендаторами нежилых помещений на предмет незаконного размещения рекламных конструкций на фасаде МКД без согласования с КГА.
  - Выдано 8 предписаний

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

В жилом комплексе «Оптимист» работает паспортная служба (приемы 2 раза в неделю). Паспортной службой оказываются услуги по всем вопросам регистрационного учета. За отчетный период 2013 года:

- Зарегистрировано 259 человек
- Выданы справки Ф-7, Ф-9. в количестве 1133 шт.

#### **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. Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.
2. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.

#### **По управлению и финансовому менеджменту**

1. На сайте [www.yit-service.ru](http://www.yit-service.ru) созданы сервисы:
  - Форма отправки заявок в диспетчерскую
  - Форма отправки показаний счетчиков
2. Проведены опросы по качеству предоставленных услуг (работа гарантийного отдела, работа паспортной службы)
3. Изменена и оптимизирована структура сайта, размещена дополнительная информация по жилому дому (технический паспорт, справка ПИБ)
4. Заменен поставщик услуги по расчету и печати квитанций. Отмечается повышение качества расчетов и уровня технической поддержки.
5. Со Сбербанком достигнута договоренность об исключении обязательной строки «Процент банка» из квитанций с октября 2013 г.
6. Введены дополнительные услуги:
  - Отделка квартиры по стандарту ЮИТ ДОМ,
  - Аренда квартир и коммерческих помещений в домах ЮИТ,
  - Помывка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.

**Управляющий ЖК «Оптимист»**

**Иванова С.М.**