

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис»
о выполнении условий договора управления за 2013 год.
Данные объекта: пр. Кузнецова, д.11 , к.1:**

Общая площадь дома:

Жилая площадь – **10 364,00м²**

Нежилые помещения – **836,4м²**

Места общего пользования – **1 593,3м²**

Квартиры:

Количество квартир в доме – **188**

Встроенные помещения:

Количество помещений в доме – **8**

Количество работающих помещений – **3**

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, 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 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

1. Отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий.
2. Проведение промывки систем отопления и ГВС.
3. Гидропневматическая промывка теплообменников в ИТП.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.

1. 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

2.2. Регламентные работы

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».
- 5 Замена ламп освещения:
 - 18W G24d-2 – 17 шт.
 - 13 W G24d-2 – 9 шт.
 - MHN-TD 150W\842 RX7s 4200к- 11 шт.
 - 11 W G24d-2 -11 шт.
- 6 Замена патронов осветительных - 8 шт.

3.Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

1. Очистка капиллярных трубок на вытяжных системах кровли.
2. Сезонный перевод систем вентиляции жилого дома в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
3. Настройка циркуляции подачи прямого и обратного теплоносителя в теплообменник приточно-вытяжных установок во встроенных помещениях в зимний период.
4. Устранение неисправности систем вентиляции во встроенных помещениях после аварийных сбоев.
5. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции.
6. Ежедневный осмотр и мониторинг работы вентиляции технических помещений и вентиляции жилого дома
7. Работа по квартирным заявкам в жилых помещениях с последующей настройкой вытяжного воздуха.

4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

1. Периодические осмотры и текущий ремонт: производился плановый и внеплановый осмотр лифтового оборудования, выполнялись проверки элементов систем безопасности лифтов, чистка, смазка и регулировки для поддержания лифтов в исправном техническом и безопасном для пользователей состоянии в соответствии с рекомендациями завода-изготовителя;
2. Аварийно-техническое обслуживание: обеспечивалась круглосуточная эвакуация пассажиров из кабин остановившихся лифтов, запуск остановившихся лифтов в кратчайшие сроки;
3. Аварийно-восстановительные работы: при поломке каких-либо компонентов лифтового оборудования выполнялась их замена или ремонт.
4. Подготовка лифтов к периодическому техническому освидетельствованию – производилась уборка машинных помещений и приямков шахт; производился полный осмотр лифтового оборудования.
5. Периодическое техническое освидетельствование лифтов в корпусе проведено в ноябре 2013 года.

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 6 замечаний по уборке придомовой территории и МОП.
3. С 18 ноября 2013 года на придомовой территории размещен контейнер для сбора макулатуры. За 2013 год вывезено 1483 кг макулатуры.
4. Работы по дератизации подвальных помещений дома производились ежемесячно.
5. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено 1694 м³.
6. В летний период производилось наполнение песком песочниц на детской площадке.

Мероприятия для жителей Жилого комплекса

1. 28 сентября проведен праздник для жителей «День новосела». Топ-менеджерами компании ЮИТ Санкт-Петербург, сотрудниками управляющей компании, специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены кустарники, два дерева. Произведена осенняя посадка тюльпанов.
2. 14 декабря управляющей компанией «ЮИТ Сервис» при спонсорской поддержке компании «РОСТЕЛЕКОМ» организован Новогодний праздник, с развлекательной программой и угощениями для гостей и вручением подарков детям.

Выполнение работ специализированными организациями по договорам с 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	46
2.	Ремонт электромагнитного замка	6
3.	Кодирование магнитного ключа	9
4.	Замена электромагнитного замка	1

2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией «Антарес».

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	6
1.2	Контроль рабочего положения выключателей и переключателей, исправности световой индикации, наличие пломб на приемно-контрольном приборе.	раз	6
1.3	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный.	раз	6
1.4	Проверка работоспособности составных частей системы (приемно-контрольного прибора, извещателей, оповещателей, измерение параметров шлейфа сигнализации и т.д.).	раз	6
1.5	Проверка работоспособности системы.	раз	6
2	Техническое обслуживание внутреннего противопожарного трубопровода.	раз	6
2.1	Проверка комплектации противопожарных кранов.		6
2.2	Проверка пожарных кранов с заменой прокладок соединительных головок, подтяжка сальникового уплотнения.	раз	
2.3	Проверка пожарных насосов.	раз	6

Обеспечение охраны жилого комплекса

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

1. Было принято и отработано более 450 звонков-вызовов.
2. Контроль порядка на детской площадке в вечернее и ночное время.
3. За отчетный период для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудники охранной организации более 55 раз принимали меры без участия сотрудников полиции.
4. Незамедлительное реагирование на обращение жителей ЖК, при необходимости оказание помощи – 216 случаев
5. За 2013 год на территории жилого комплекса «Тринити» за распространение рекламной продукции были задержано 39 человек, не имеющих права заниматься данной деятельностью.
6. Частично установлена система видеонаблюдения по периметру дома и в холле первого этажа, установлен сервер, система запущена в работу.

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 жителей дома принято и выполнено заявок – 406 шт. в том числе,
 - сантехнических - 125 шт.,
 - электротехнических-119 шт.,
 - по работе лифтов - 58 шт.,
 - по работе системы ПЗУ - 49 шт.

- по комплексному обслуживанию - 55 шт.
- 2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве - 102 шт.
- 3. Обработано заявлений от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве - 19 шт.

2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Тринити» пр. Кузнецова д. 11 к.1 с собственниками жилых и коммерческих помещений.

За отчетный период:

1. Проведено 24 приема собственников управляющим ЖК «Тринити», принято более 35 собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Ежеквартально производилась сверка показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений.
3. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора.
4. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций.
5. Оказывались консультации по телефону.
6. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем
 - Осмотры МОП
 - Осмотры кровли
 - Осмотры подвалов
 - Внешнего состояния лифта (плафоны, кнопки, стены)
7. 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
8. Контроль работы службы охраны..
9. Выдано 2 предписаний по поводу несогласованной установке кондиционеров,
10. Выдано 5 предписаний по поводу хранения личного имущества в МОП.
11. Выдано предписание по несанкционированному изменению системы вентиляции – 2 шт.

3. Взаимодействие паспортной службы ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых помещений.

За отчетный период по адресу: Кузнецова пр., дом 11, корп.1:

- Выдано справок Ф-7, Ф-9 – 25 шт.
- Принято – 46 собственника;
- Зарегистрировано - 53 человека.

4. Взаимодействие бухгалтерии ООО «ЮИТ Сервис» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

Сотрудниками управляющей компании ООО «ЮИТ Сервис» совместно с бухгалтерией регулярно велась работа по информированию должников о необходимости внесения платежей за коммунальные услуги. Бухгалтером ООО «ЮИТ Сервис» проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между ООО «ЮИТ Сервис» и владельцами помещений:

- Проведено 5 приемов на объекте Ленинский пр. д.72 к.1
 - Принято 17 собственников.
1. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
 2. По состоянию на 31.12.2013 г. МКД по адресу: пр.Кузнецова , дом 11, корп. 1, имеется задолженность:
 - общая задолженность руб.- 193 876,29

По управлению и финансовому менеджменту:

1. На сайте 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, назначение коммерческих помещений в жилом доме).
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. Тариф снижен на 50 копеек.
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 в домах ЮИТ.

Управляющий ЖК «Тринити»

Иванова С.М.