

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления**  
**за 2014 год (отчетный период январь-октябрь).**  
**Данные объекта: ул. Мебельная д.49/92 лит.А.**

**Общая площадь дома:**

Жилая площадь – 53662,40 м<sup>2</sup>

Нежилые помещения – 4409,5 м<sup>2</sup>

Места общего пользования – 8800,5 м<sup>2</sup>

Площадь кладовок - 1 252,4 м<sup>2</sup>

Площадь паркинга – 6 265,1 м<sup>2</sup>

**Квартиры:**

Количество квартир в доме – **819**

Количество кладовых в доме - **243**

Количество машиномест в паркинге - **249**

**Встроенные помещения (офисы):**

Количество помещений в доме – **18**

Количество работающих помещений – **11**

**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. Заключен договор со специализированной организацией на регулярное обслуживание выпусков канализации.
8. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет: освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
9. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
10. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.

11. 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 в количестве 48 шт., на вводе водомерного узла – 2 шт., а также 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 в количестве – 8 шт.
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 и ГВС – 2 раза за отчетный период.
3. Гидропневматическая промывка теплообменников в ИТП – 2 раза за отчетный период.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Проведение метрологической поверки измерительных приборов (219 манометров).
6. Предъявление готовности систем теплопотребления, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2014-2015 гг. в ресурсоснабжающие организации.
7. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2014-2015 гг.
8. В течение отчетного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений предоставлялась документация:
  - Технические условия для монтажа водоснабжения – 2 шт.
  - Согласование проектов по водоснабжению – 4 шт.
  - Выдача схем по водоснабжению – 126 шт.

## **1.4.Внеплановые работы.**

- Совместно с подрядной организацией ООО «СК Лидер» произведена замена пожарных кранов в количестве – 11 шт.
- Ремонт повысительного насоса на системе ГВС – 1 шт.
- Ремонт циркуляционного насоса на системе ГВС – 1 шт.
- Замена муфтовых компенсаторов установленных на системе ГВС – 2 шт.
- Совместно с подрядной организацией ООО «Монтаж инженерных систем» произведен монтаж дренажных приемков в подвальном помещении жилого комплекса.

## **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. В течение отчётного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
  - технические условия на присоединение электроустановок – 22 шт.
  - акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности – 14 шт.
  - согласования проектов электроснабжения – 6 шт.
  - справки о выделенной мощности – 23 шт.

- заверенные копии исполнительной документации – 62 шт.
  - схемы по электроснабжению – 36 шт.
3. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».

## **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, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена:
  - люминесцентных ламп 75 шт.
  - компактных люминесцентных ламп – 650 шт.
  - металлогалогенных ламп – 7 шт.
6. Испытание электроустановки жилого дома.
7. Испытание средств защиты.
8. Совместно с ЗАО «ЮИТ Санкт-Петербург» проведено переключение жилого комплекса на постоянную схему электроснабжения. Заключен договор электроснабжения между ООО «ЮИТ Сервис» и ОАО «Петербургская сбытовая компания».
9. Совместно с подрядной организацией ООО «СК Лидер» произведен монтаж дополнительной группы штепсельных розеток в подвальном помещении жилого комплекса.
10. Совместно с подрядной организацией ООО «СК Лидер» произведена замена ламп в светильниках наружного освещения парковки и на детской площадке. Заменено 5 ламп.
11. В соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 03.09.2013 г. №681, заключен договор на утилизацию опасных отходов (ртутьсодержащих люминесцентных ламп и энергосберегающих ламп) с ЗАО «ЮНЭП». Осуществляется регулярный вывоз опасных отходов с объекта.

## **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 (паркинг), регулировка двухходового клапана в зимний период
4. Сезонный перевод систем вентиляции жилого дома, паркинга в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
5. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха.
6. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем 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 «ОТИС Лифт» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».

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

### **1.1. Придомовая территория**

1. Покраска ограждающих конструкций контейнерных площадок.
2. Установка ограждающих столбиков напротив контейнерных площадок для беспрепятственного вывоза контейнеров.
3. Установка информационного стенда на детской площадке.
4. Установка газонного ограждения на детской площадке – 41 п.м. (со стороны ул. Мебельной).
5. Замена и ремонт щеток для чистки обуви – 3 шт.
6. Покраска полусфер - 15 шт.

### **1.2. Места общего пользования**

1. Ремонт и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП - 41 заявка.
2. Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания – 37 заявок.
3. Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП – 39 заявок.
4. Замена армированных стекол на входных дверях парадных – 2 шт.
5. Замена стекол триплекс на стеклянном козырьке 3 парадной – 2 шт.
6. Нанесение знаков «Курение запрещено» и «Эвакуационный выход» на переходных балконах и пожарных лестницах.

### **1.3. Паркинг**

1. Установка зеркал внутри паркинга;

### **1.4. Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома.**

1. Замена брусчатки на детской площадке и на тротуарных зонах.
2. Замена кустов на зеленой зоне – 18 шт., замена деревьев – 6 шт.
3. Гидроизоляция паркинга.
4. Замена напольной плитки первых этажей в 1 и 2 парадной.
5. Замена тротуарной плитки на цокольных этажах.

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

Управляющей компанией ООО «ЮИТ Сервис» заключен договор с клининговой компанией ООО «ТОП Сервис». На территории жилого комплекса работают 3 дворника и 3 уборщицы. В зимний период компанией ООО «ТОП Сервис» была организована механизированная уборка придомовой территории.

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 более 60 замечаний на уборку придомовой территории и МОП.
3. В весенний период произведена помывка фасада на уровне 1 этажа.
4. В специальный контейнер собрано более 10 тонны макулатуры. На средства, полученные от сданной макулатуры, закуплены и высажены однолетние цветы в ящиках у каждой парадной, устроена клумба напротив детской площадки.
5. В августе 2014 г. возле контейнерной площадки установлен контейнер для приема старой одежды «Перемолка». Вещи принимаются в любом состоянии, в том числе непригодные для дальнейшего использования. Вещи в хорошем состоянии передаются нуждающимся людям, непригодные к дальнейшему использованию – идут на вторичную переработку.
6. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз отходов для утилизации.
7. Работы по дератизации подвальных помещений дома производились ежемесячно.
8. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено 4788 м<sup>3</sup>.
9. В подъездах размещены сменные ковры:

- Большие ковры - 10 шт.
- Средние ковры - 1 шт.

Организована еженедельная замена ковров.

10. В летний период производилось пополнение песком песочницы на детской площадке.
11. Заключен договор со специализированной организацией на сезонный уход за насаждениями (весна-осень), включающий:
  - Уход за газонами (подкормка, посев)
  - Стрижку кустов
  - Рыхление приствольных зон деревьев

Работы по договору производились в весенний и осенний период 2014 года.

12. 17 мая 2014г., был проведен праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, специалистами ландшафтного бюро и жителями на территории жилого комплекса устроены клумбы и высажены цветы.

### **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 46 заявок.
2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) жилых домов специализированной организацией «Антарес».
3. Было принято диспетчерской службой и отработано 114 аварийных заявок из них:
  - сантехнических – 61
  - электротехнических – 53

4. Проводились работы по заявкам от сотрудников УК ООО «ЮИТ Сервис» и собственников, аварийно-восстановительные работы, а также техническое обслуживание ворот паркинга и системы видеонаблюдения, специализированными организациями «РЦА-ВИСКО» и «ВИТ Центр».

Выполнялись работы по ремонту, восстановлению сломанных и вышедших из строя видеокамер и ворот паркинга.

За отчетный период поступило и отработано аварийных заявок и заявок по обслуживанию - 40 шт.

### **Обеспечение охраны жилого комплекса.**

За отчетный период работы по обеспечению правопорядка и пресечению противоправных действий, сотрудниками **ЧОО «Воевода»**:

1. Было принято и отработано более 20 000 звонков-вызовов.
2. За нарушения общественного порядка на территории ЖК, включая хулиганские действия, попытки употребления и распространения наркотических средств, нахождение на территории ЖК в состоянии алкогольного опьянения, задержаны и переданы в Отдел полиции 32 человека, в том числе мужчина, задержанный на детской площадке с травматическим оружием.
3. За нарушение правил парковки, совместно с сотрудниками ОГИБДД Приморского района, с придомовой территории эвакуировано более 40 автомобилей;
4. Для усиления состава дежурной смены 28 раз привлекалась Группа Быстрого Реагирования АСБ «Воевода»;
5. В 18 случаях жителям и гостям ЖК оказывалась первая медицинская помощь.
6. Сотрудники охраны пресекли и предотвратили 70 случаев повреждения общедомового имущества.
7. За отчетный период для предотвращения преступлений на бытовой почве среди жителей и гостей жилого комплекса сотрудники охранной организации 94 раза принимали меры без участия сотрудников полиции.
8. За отчетный период на территории жилого комплекса за распространение рекламной продукции было задержано 1084 человека, изъято 1312 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. За отчетный период от жителей дома принято и выполнено заявок – 1426 шт., в том числе сантехнических - 476 шт., электротехнических - 514 шт., по работе лифтов - 149 шт., по работе системы ПЗУ - 115 шт. и по комплексному обслуживанию - 172 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 356 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 196 шт.

### **2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Vita Nova» 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 50 приемов собственников управляющим ЖК «Vita Nova»;
2. Проводился ежедневный прием граждан техником по эксплуатации;
3. Ежеквартально производилась сверка показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
4. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
5. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;
6. Оказывались консультации по телефону;
7. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем
  - Осмотры МОП
  - Осмотры кровли
  - Осмотры подвалов
  - Внешнего состояния лифта (плафоны, кнопки, стены)
8. 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
9. Контроль работы службы охраны
10. Регулярно велась работа с арендаторами нежилых помещений на предмет незаконного размещения временных рекламных конструкций на фасаде МКД, заключались договоры на размещение рекламных конструкций на фасаде.
  - Выдано 15 предписаний;
  - Заключены договора с 5-ю арендаторами.

1.	Магазин «РиоМаркет»	Договор № 0239/224-Н/1 от 01.05.14
2.	Лахта Моторс	Договор №0239/318-Н/ от 01.06.14
3	ИП Басилая кафе «Круасан»	Договор №0239/318-Н/ от 01.08.14
4	Магазин «Реал»	Договор №0239/62-Н/ от 01.09.14
5	ИП Рахматуллина Н.Н.	Договор №0239/64-Н/ от 24.01.14

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

За отчетный период по адресу: ул. Мебельная д.49/92 лит.А:

- Принято более 300 собственников;
- Зарегистрировано 336 человек.

- Выдано справок Ф-7, Ф-9 – 400 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 жилищно-коммунальные услуги.

1. Бухгалтером управляющей компании 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.
3. За отчетный период направлено 87 письменных претензий собственникам жилого дома.
4. По состоянию на 01.11.2014 г. МКД по адресу: ул. Мебельная д.49/92 лит. А имеет дебиторскую задолженность **3 999 478,80 руб.**

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

1. На сайте [www.yit-service.ru](http://www.yit-service.ru) проведены опросы «Качество работы управляющей компании», «Назначение коммерческих помещений в жилом доме», «Дополнительные услуги ЮИТ Сервис».
2. На сайте создан раздел «Новости дома», в который регулярно добавляется актуальная информация для жителей.
3. Введены дополнительные услуги:
  - Отделка квартир по стандарту ЮИТ ДОМ.
  - Содействие в аренде и продаже квартир и коммерческих помещений в домах ЮИТ.
  - Регистрация права собственности на жилые и коммерческие помещения.
  - Согласование перепланировки помещений.
  - Согласование кондиционеров.
  - Помывка балконного остекления по заявкам собственников.
  - Аренда машиномест в паркинге.
  - Услуги для автомобилистов (мобильный шиномонтаж, заправка авто-кондиционеров).
  - Монтаж «теплого» остекления лоджий.
  - Установка москитных сеток.

Управляющий ЖК «Vita Nova»

Панов В.В.