

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
**к бюллетеню для голосования**  
**на годовом общем собрании собственников**  
**многоквартирного дома по адресу:**  
**Шуваловский пр., д.72, к.1**

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2013**  
**год (январь-октябрь)**  
**Данные объекта Шуваловский пр., д.72, корп. 1:**

**Общая площадь дома:**

Жилая площадь – 10 617,80 м<sup>2</sup>

Нежилые помещения – 1 261,00 м<sup>2</sup>

Места общего пользования – 1 945,10 м<sup>2</sup>

**Квартиры:**

Количество квартир в доме – 192

**Встроенные помещения:**

Количество помещений в доме – 6

Количество работающих помещений – 4

**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 прямков.
5. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
6. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

### **1.3. Текущий ремонт.**

1. Замена вышедшего из строя оборудования:
  - уплотнителей и прокладок
  - фильтров и грязевиков - 3 шт.
  - редукционных клапанов в коллекторных шкафах ГВС и ХВС - 4 шт.
2. Мелкий ремонт оборудования путем частичной разборки.
3. Восстановление нарушенной теплоизоляции
4. Устранение протечек.
5. Замена вышедшего из строя оборудования:
  - редукционных клапанов - 2 шт.
  - фильтров – 2 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 – 1 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Проведение метрологической поверки измерительных приборов (15 манометров).
6. Предъявление готовности систем теплоснабжения, 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, 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
  - акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности.
  - согласования проектов электроснабжения, перепланировки
  - заверенные копии исполнительной документации
3. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ООО «Энергия Холдинг».

### **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 ламп освещения в МОП:
  - люминесцентных ламп - 135 шт.

- ламп накаливания - 180 шт.
  - энергосберегающих ламп - 40 шт.
  - 6. Ремонт светильников наружного освещения – 3 шт.
  - 7. Силовое электрооборудование:
    - Произведена замена однофазных автоматических выключателей ИЭК в ГРЩ 1 – 2 шт.
  - 8. Ремонт щита управления пожарными насосами, замена автоматов защиты, 2 шт.
- 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 двух ходового клапана в зимний период
  4. Сезонный перевод системы вентиляции в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
  5. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции.
- 4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.**
1. Ежедневный 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».

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

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

##### **1.1. Придомовая территория**

1. Восстановление покрытия детской площадки
2. Установка игровых элементов (мини-карусель и качалка) на детской площадке
3. Установка информационного щита на детской площадке
4. Покраска ограждающих скоб вокруг контейнерной площадки в кол-ве – 7 шт.
5. Ремонт, замена поврежденных элементов, покраска газонных ограждений
6. Покраска полусфер
7. Частичный ремонт пандусов при входах в коммерческие помещения и в парадные
8. Частичный ремонт ступеней на входах в коммерческие помещения и в парадные

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

1. Ремонт и замена дверных замков, ручек, регулировка доводчиков
2. Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания
3. Локальный косметический ремонт лифтовых, этажных холлов и тамбуров
4. Ремонт полов МОП
5. Ремонт металлических ограждений переходных балконов
6. Нумерация почтовых ящиков
7. Замена и ремонт щеток для чистки обуви

##### **1.3. Гарантийные работы**

1. Восстановление асфальтового покрытия в местах провалов
2. Ремонт деформационного шва

#### **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 26 замечаний по уборке придомовой территории и МОП.
3. В весенний период произведена помыть фасада на уровне 1 этажа.
4. С января по октябрь 2013 г. в специальный контейнер жителями ЖК было собрано 6,8 тонн макулатуры.
5. Проводился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
6. Работы по дератизации подвальных помещений дома производились ежемесячно, 2 раза по обращениям жителей.
7. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено 1358 м<sup>3</sup> отходов
8. В подъездах размещены сменные ковры:
  - Большие ковры - 4 шт.
  - Средние ковры - 2 шт.
  - Маленькие ковры - 3 шт.

Организована еженедельная замена ковров.

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, посев)
  - Стрижку кустов, деревьев
  - Рыхление приствольных зон
  - Посадку, пересадку кустов
11. Проведен праздник для жителей «Эко-суббота» 18 мая. Сотрудниками управляющей компании, специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены кусты, однолетники, разбиты цветники.
12. За счет средств, полученных от сданной макулатуры, закуплены и высажены луковицы тюльпанов в количестве 50 штук.
13. В летне-осенний период:
  - Закуплено 4 м<sup>3</sup> плодородного грунта для газонов
  - Высажено 7 кленов, 15 кустов пузыреплодника краснолистного,
  - Проведен комплексный сезонный уход за насаждениями.

#### Выполнение решений общих собраний собственников

1. Установка металлического ограждения внутридворовой территории дома, системы контроля доступа автотранспорта на внутридворовую территорию (целевой взнос).

Произведена установка металлического ограждения газонов в объеме 918,93 м.п. на сумму 608789,63 руб.

Данные об объеме средств, собранных собственниками:

Объект	Подрядчик	Начислено	Поступило на 25.09.2013 г.	Расход на 25.09.13 г. (оплата контрагентам)	Остаток средств
Шуваловский пр., д.72, к.1 Установка металлического ограждения внутридворовой территории дома, системы контроля доступа автотранспорта на внутридворовую территорию	ООО "Ориент" (ограждения газонов)	542 861	242 281	608 790	-554 223
	ООО "Новая волна" (автоматические шлагбаумы)			181 876	

Автоматический шлагбаум был установлен в 2011 году.

## **Выполнение работ специализированными организациями по договорам с УК ООО «ЮИТ Сервис»**

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорно-замочное устройство) и АППЗ (автоматическая противопожарная защита), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам.
2. Было принято диспетчерской службой и отработано 18 аварийных заявок из них:
  - сантехнических – 5
  - электротехнических – 13
3. Проводились работы по заявкам от сотрудников УК ООО «ЮИТ Сервис» и собственников, аварийно-восстановительные работы, а также техническое обслуживание шлагбаума и видеокамер.

В течение 2013г.

- поступило и отработано аварийных заявок и заявок по обслуживанию - 25 шт.
- произведена модернизация оборудования шлагбаума – установлены наклонные стойки считывателей;
- уменьшено время открывания-закрывания шлагбаума.

### **Обеспечение охраны ЖК «Атмосфера».**

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

1. Было принято и отработано более 10 000 звонков-вызовов (в целом по ЖК "Атмосфера").
2. Сотрудники охраны пресекли и предотвратили 70 случаев повреждения общедомового имущества (скамейки, детские площадки, шлагбаумы и т.д.).
3. Осуществлялся контроль доступа на придомовую территорию жилого дома.  
По состоянию на 01.10.2013г.:
  - Зарегистрировано 28 новых собственников, которым выдано 32 брелока для въезда автотранспорта на придомовую территорию;
  - Заблокировано 20 брелоков не прошедших перерегистрацию;
  - Изъято более 10 «клонированных» брелоков доступа;
  - На придомовой парковке выявлено 25 автомобилей, не принадлежащих собственникам. Доступ для данных автомобилей был заблокирован.
  - Размещены на досках объявлений правила пользования придомовой парковкой для собственников и гостей жилого комплекса.
4. 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.
5. За отчетный период на территории жилого комплекса за распространение рекламной продукции было задержано 1084 человека, изъято 1312 кг. 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 – 470 шт., в том числе сантехнических - 171 шт., электротехнических- 164 шт., по работе лифтов - 18 шт., по работе системы ПЗУ - 4 шт. и по комплексному обслуживанию - 29 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 19 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 65 шт.

#### **2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Атмосфера» 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 2013 год:

1. Проведено более 60 приемов собственников управляющим ЖК «Атмосфера»;
2. Принято более 800 собственников жилых и коммерческих помещений;
3. Проводился ежедневный прием жителей 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. Регулярно велась работа с арендаторами нежилых помещений на предмет незаконного размещения временных рекламных конструкций на фасаде МКД.  
 Произведен демонтаж несогласованных баннеров – 3 шт., и вывесок – 1 шт.
  - Выдано 12 предписаний;
  - Заключены договоры с 5-ю арендаторами.

	Арендатор	Договор
1.	Магазин Цветы	Договор № 0201/2-Н/2 от 09.07.13
2.	ТД "РЕАЛ"	Договор № 0202/5-Н/3
3.	Магазин Пивная Территория	Договор №0202/3-Н/5 от 27.06.13
4.	Магазин "Рапира"	Договор №0202/3-Н/1 от 06.09.13
5.	Школа англ.языка "Оксфорд"	Договор №0202/3-Н/4 от 18.09.2013г.

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

В жилом комплексе «Атмосфера» работает паспортная служба (приемы 2 раза в неделю). Паспортной службой оказываются услуги по всем вопросам регистрационного учета. Выдаются справки Ф-7, Ф-9.

За 2013 год:

- Принято 63 собственника;
- Зарегистрировано 102 человека.

### **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 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.
  - Проведено 7 приемов на объекте;
  - Принято более 90 собственников.
2. Еженедельно составлялись, анализировались и подавались списки злостных неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
3. За отчетный период собственникам жилого дома направлено 29 письменных претензий.
4. По состоянию на 01.10.2013 г. по адресу: Шуваловский пр., д. 72, корп. 1 имеется задолженность:

- общая сумма задолженности составляет: - 1692527,96 руб.
- количество собственников, не оплачивающих ЖКУ более чем три месяца: - 73 собственника.

### **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, тариф снижен на 50 копеек.
5. Со Сбербанком достигнута договоренность об исключении обязательной строки «Процент банка» из квитанций с октября 2013 г.

Управляющий ЖК «Атмосфера»  
Панов В.В.