

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к бюллетеню для голосования
на Общем Собрании Собственников
многоквартирного дома по адресу: пр.Тореза 44 к.2

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления
за период январь-сентябрь 2013 года.**

Объект эксплуатации 0159 Жилой Комплекс «пр. Тореза 44 к. 2»,

1. Жилой Дом:

- общая площадь дома: **32382.80м².**
- жилая площадь дома: **26159,5м².**
- площадь встроенных помещений: **1760,7м².**
- площадь Мест Общего Пользования: **4462.60м².**

2. Квартиры, коммерческие помещения:

- Количество квартир в доме: **453**
- Количество встроенных помещений: **16**
- Передано по акту приёма-передачи и находится на техническом обслуживании по договору управления –**453** квартир.
- Передано по акту приёма-передачи и находится на техническом обслуживании по договору управления –**16** коммерческих помещений.

В рамках технического обслуживания произведены следующие виды работ:

1. Регламентные работы:

- системы холодного и горячего водоснабжения - по 60 рабочим стоякам:
 - ✓ **Ежеквартально выполнялись:** проверка исправности и работоспособности обратных клапанов, редукционных клапанов, балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры. Производилась проверка срабатывания дренажных насосов (вкл/выкл), а так же эффективность их работы. Выполнялась проверка срабатывания автоматических (механических) аварийных устройств.
 - ✓ **Ежемесячно выполнялась:** работа по проверке исправности и работоспособности фильтров. Выполнена прочистка - 110 фильтров.
 - ✓ Выполнена замена пришедших в негодность уплотнителей и прокладок в количестве – 65шт.
 - ✓ Произведена замена –2 насосов для откачки дренажной воды.
 - ✓ Произведена замена узлов учета потребления ХВ и ГВ в количестве –269шт.
 - ✓ **Ежедневно выполнялся:** контроль рабочих параметров систем с регулировкой и наладкой в случае необходимости. Осмотр оборудования на предмет целостности, отсутствия следов протечек и коррозии. Производится внешний осмотр теплоизоляции трубопроводов на предмет целостности и сохранения теплоизолирующих свойств. Производится осмотр дренажных приемков, трапов и стоков на отсутствие загрязнений и пропускную способность. Производится осмотр повысительных станций ХВС и ГВС на предмет нормальной (штатной) работы.
- системы пожарного водопровода – по 10 рабочим стоякам:
 - ✓ **Ежемесячно выполнялась:** проверка срабатывания автоматических аварийных устройств, закрытия и открытия запорной арматуры и работа повысительных станций. Производилась проверка наличия пожарных рукавов в этажных щитах пожаротушения.
 - ✓ **Ежедневно производился:** внешний осмотр стояков, запорной арматуры на предмет целостности, отсутствия следов протечек (подтекания), и коррозии. Производился контроль рабочего давления системы.
- системы отопления – по 364 рабочим стоякам жилой зоны и 134 рабочим стоякам встроенных помещений.
 - ✓ **Ежеквартально выполнялась:** работа по проверке сбалансированности системы.
 - ✓ **Ежемесячно выполнялась:** работа по прочистке фильтров системы, за полугодие выполнена прочистка –120 шт. Выполнялась работа по проверке работоспособности

коллекторов и запорной арматуры. Выполнялся осмотр и при необходимости стравливание воздуха из воздушных клапанов.

- ✓ **Ежедневно выполнялся:** контроль параметров теплоснабжения на вводе в ИТП, во внутреннем контуре системы отопления, контроль давления в системе, контроль температуры теплоносителя в системе, и давления в системе. Выполняется осмотр технических помещений на предмет целостности трубопроводов системы, фланцевых и муфтовых соединений на предмет обнаружения течей и коррозии.
- системы водоотведения – по 30 рабочим лежакам жилой зоны и встроенных помещений.
 - ✓ **Ежедневно выполнялся:** внешний осмотр на предмет протечек, целостности и герметичности соединений стыков фановых труб.
 - ✓ **Ежемесячно выполнялась:** работа по проверке фановых труб на предмет пропускной способности, проверка болтов ревизионных отверстий, проверка наличия оконечных частей стояков на кровле жилого дома.
 - ✓ **Выполнена прочистка:** трапов в ванных комнатах в 4 квартирах .
 - ✓ системы электроснабжения :
- ❖ **по 6 кабельным вводам:**
 - ✓ **1 раз в полгода выполнялась:** работа по замене перегоревших лам освещения, прочистка от пыли плафонов освещения. Восстановление маркировки кабелей, ремонт изоляции, чистка кабельных трасс от пыли.
 - ✓ **Ежемесячно выполнялась:** работа по внешнему осмотру кабельного ввода на предмет целостности дверей, отсутствия течи перекрытий, производился внешний осмотр систем освещения, производилась проверка системы освещения путём вкл/откл. Производился внешний осмотр кабельных сетей на предмет целостности кабельных лотков, повреждения изоляции и наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- ❖ **по ГРЩ:**
 - ✓ **1 раз в год выполнялась:** протяжка контактов кабелей и автоматов защиты.
 - ✓ **Ежемесячно выполнялась:** работа по внешнему осмотру помещения на предмет целостности дверей, отсутствия течи перекрытий, отсутствия загрязнений. Производился осмотр средств защиты, противопожарных средств, аптечки первой медицинской помощи. Производился осмотр системы освещения (светильников и выключателей) на предмет наличия перегоревших ламп, состояния плафонов и очистки их от пыли. Выполнялся внешний осмотр щитов на предмет наличия маркировки и отсутствия загрязнений. Выполнялся внешний осмотр электрических счётчиков и трансформаторов тока на предмет целостности и наличия пломб, наличия маркировки и отсутствия загрязнений. Выполнялся внешний осмотр кабельных сетей на предмет целостности изоляции и наличия маркировки, отсутствия трещин сварных швов шинопроводов.
 - ✓ **Ежедневно выполнялся:** визуальный осмотр помещения ГРЩ, осмотр щитов и узлов и агрегатов на предмет нормальной работоспособности.
- ❖ **по 58 этажным щиткам:**
 - ✓ **ежемесячно выполнялась:** протяжка этажных и общих квартирных автоматов защиты. Осмотр щитка на предмет целостности дверцы, запорного замка, наличия маркировки и знаков обозначения. Очистка внутреннего пространства и автоматов защиты от загрязнений.
- ❖ **по 3 щитам встроенных помещений:**
 - ✓ **1 раз в полугодие выполнялась:** работа по протяжке контактов автоматов защиты.
 - ✓ **Ежемесячно выполнялась:** работа по внешнему осмотру щитов на предмет наличия маркировки и отсутствия загрязнений. Выполнялся внешний осмотр электрических счётчиков на предмет целостности и наличия пломб, наличия маркировки и отсутствия загрязнений. Выполнялся внешний осмотр кабельных сетей на предмет целостности изоляции и наличия маркировки.
- ❖ **по местам общего пользования:**
 - ✓ **1 раз в полгода выполнялась:** работа по очистке плафонов освещения от внутренних загрязнений, подтяжка контактов соединений элементов освещения и восстановление маркировки.
 - ✓ **Еженедельно выполнялся:** внешний осмотр на наличие и целостность плафонов освещения.
 - ✓ **Ежедневно выполнялась:** работа по замене вышедших из строя приборов электроснабжения, осветительных элементов.

❖ **по техническим помещениям подвальной части дома:**

- ✓ **Ежеквартально производилась:** разборка светильников для подтяжки контактов соединений и очистки светильников от загрязнений. Восстановление маркировки, ремонт изоляции, чистка кабельных трасс от пыли.
- ✓ **Еженедельно выполнялась:** работа по внешнему осмотру осветительных приборов, проверка работы системы освещения путем вкл/откл, внешний осмотр кабельных сетей, кабельных лотков и кабелей на предмет целостности, повреждения изоляции, наличия маркировки.

❖ **по кровле жилого дома:**

- ✓ **1 раз в полгода выполнялись:** работы по протяжке контактных соединений светильников, протяжка контактных креплений двигателей и контактных соединений электрических кабелей двигателей.
- ✓ **Ежеквартально выполнялись:** осмотры электродвигателей вентиляторов системы вентиляции на предмет: повреждения корпуса, наличия маркировки. Выполнялись работы по внешнему осмотру системы заземления и молниезащиты на предмет повреждений.
- ✓ **Ежемесячно выполнялись:** работы по внешнему осмотру систем освещения подходов и входов в технические помещения, габаритно-контурному обозначения, проверка работоспособности системы освещения путём вкл/откл освещения. Замена перегоревших ламп освещения, удаление загрязнений с плафонов. Работы по проверке работоспособности греющих кабелей трапов системы ливнестоков.

❖ Произведена замена – 97 перегоревших ламп освещения в МОП, 30 перегоревших ламп освещения в подвальной части, 4 перегоревших лампы освещения у входов в технические помещения на кровле, 18 ламп контурного освещения, 22 перегоревших ламп накаливания в светильниках наружного освещения. Заменены стартеры в светильниках – 64 шт.

❖ Произведены испытания замера сопротивления изоляции в ГРЩ.

❖ Для сокращения сроков устранения внештатных ситуаций в работе электрооборудования пополняется аварийный запас материалов и оборудования, состоящий из 42 позиций.

❖ В течении всего отчётного периода по запросу собственников предоставлялись технические условия на присоединение электроустановок, акты разграничения эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности, выполнялось согласование проектов электроснабжения, перепланировок, предоставлялись копии исполнительной документации.

❖ Ежемесячно составляется отчёт Гарантирующему поставщику электроэнергии ОАО «Петербургская сбытовая компания» о потреблении электроэнергии многоквартирным домом.

2. По текущему обслуживанию системы вентиляции были выполнены следующие работы:

- ✓ Выполнены 43 заявки от собственников помещений.
- ✓ Регулярно выполнялась настройка частотных преобразователей вентиляции жилой части дома, регулировка частоты вращения и направления вращения вентиляторов.
- ✓ Производились консультации и настройки параметров приточно-вытяжных установок во встроенных помещениях.
- ✓ Проводились работы по настройке и регулировке дифференциальных датчиков давления вентиляторов, настройка параметров контроллера.
- ✓ В части сезонных работ, произведён перевод систем вентиляции жилого дома в режим «ЗИМА-ЛЕТО» с последующим выполнением соответствующих настроек системы. Выполнена настройка циркуляции подачи прямого и обратного теплоносителя в теплообменник приточно-вытяжных систем во встроенных помещениях на зимний период работы системы.
- ✓ Производилось устранение неисправности системы вентиляции жилой части дома и во встроенных помещениях после аварийных отключений.
- ✓ Выполняется ежедневный мониторинг за работой вентиляционных систем технических помещений и общедомовой вентиляции жилого дома.

3. По техническому и аварийному обслуживанию лифтового оборудования специализированной организацией ООО «Конне-Лифтс» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис»:

- ✓ Регламентных работ по договору обслуживания выполнено 53 вида работ.
- ✓ В июне была произведена замена аккумуляторной батареи в 3 парадной.

- ✓ В рамках ежемесячного обслуживания менялись перегоревшие лампы освещения в светильниках лифтовых кабин, замена вышедших из строя кнопок вызова и отправки кабин лифтов, изношенных вкладышей башмаков кабин лифтов, контакторов, предохранителей, выключателей цепи безопасности, роликов дверей кабины лифтов, тросики механизмов приводов дверей кабин лифтов.
 - ✓ В сентябре месяце было произведено периодическое техническое освидетельствование лифтового оборудования, выполнено страхование объектов повышенной опасности.
4. Начаты работы по подготовке дома к отопительному сезону:
- ✓ Промывка и очистка фильтров систем отопления и горячего водоснабжения.
 - ✓ Балансировка стояков системы отопления.
 - ✓ Предъявление и сдача ИТП государственному инспектору.
5. Выполнялись ежемесячные работы по техническому обслуживанию систем АППЗ (автоматическая противопожарная защита), автоматики пожарного водопровода специализированной организацией ООО «Антарес»:
- ✓ Произведена нумерация пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода.
 - ✓ Восстановлена комплектность пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода.
 - ✓ Выполнена маркировка шкафов управления пожарными задвижками и насосами.
 - ✓ Восстановлен шлейф сигнализации ручных пожарных извещателей во 2 парадной.
6. Выполнялись работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорно-замочное устройство) специализированной организацией ООО «Эльтон»
- ✓ Поступило и выполнено всего 39 заявок по ремонту, устранению неисправностей, регулировке системы контроля доступа.
В том числе выполнено:
 - ✓ Замена кабеля от контроллера до э/м замка и считывателя во 2 парадной.
 - ✓ Замена кнопки «Вызов» в 4 парадной и установка защитной пластины на э/м замок калитки № 2 .Ремонт панели во 2 парадной.
 - ✓ Установка СКУД на калитку со стороны гаражей.
7. Выполнялись работы по заявкам на подключение и по техническому обслуживанию системы кабельного телевидения, обслуживающей организацией ООО « Пакт».
8. Выполнялись работы по техническому обслуживанию, проверке работоспособности и ремонту системы диспетчеризации домов, обслуживающей организацией ООО «Связь Сервис».
- ✓ По системам диспетчеризации здания сбоев в работе не было. Обслуживание и выполнение регламентных работ обеспечивается компанией Связь Сервис.
9. С привлечением подрядной организации, отдела гарантийных работ компании застройщика была проведена замена полимерного покрытия на полах переходных балконов с 1 по 4 парадной. Выполнен косметический ремонт мест общего пользования (1 этажи) с 1 по 4 парадной, локальный ремонт черной лестницы 1 и 2 парадной.
10. Выполнен сезонный ремонт покрасочного покрытия металлических балконных ограждений черных лестниц 1, 2, 3, 4 парадных. Окраска подоконников на черных лестницах в 1,2,3,4 парадных. Локальный ремонт квартирных холлов в 1 и 2 парадной.
11. Выполнен ремонт кровли.
12. Выполнен ремонт полов в лифтовых кабинах с 1-4 парадных. Произведен локальный ремонт напольной керамической плитки в МОП. Выполнены работы по благоустройству.
- ✓ Закуплен и распределен в газоны растительный грунт – 12 м³.
 - ✓ Высажены цветы в 8 цветников возле парадных. Количество высаженных цветов – 150 саженцев.
 - ✓ Выполнены работы по обслуживанию зеленых насаждений газонов внутридворовой территории.
 - ✓ Установлены скамейки и урны на прогулочной дорожке в зеленой зоне.
 - ✓ Установлено 4 комплекта диспенсеров с пакетами для выгула собак.
13. По ремонтным работам дверей входных групп и переходных балконов:
- ✓ Ежемесячно выполнялся ремонт и регулировка входных дверей: 30 ремонтов замков и доводчиков,
 - ✓ Регулировок дверей - 24.
 - ✓ Выполнена рихтовка дверей на переходных балконах.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Диспетчерской службой, инженерным составом управляющей компании и линейными специалистами объекта:
 - ✓ Выполнялся непрерывный мониторинг за показаниями работы инженерных систем и оборудования.
 - ✓ Переговорного устройства лифтов.
 - ✓ Охранной сигнализации.
- От жителей дома принято и выполнено:
 - ✓ заявок – 809 шт. в том числе:
 - ✓ сантехнических - 400 шт.
 - ✓ электротехнических - 197 шт.
 - ✓ по работе лифтов - 53 шт.
 - ✓ по комплексному обслуживанию – 68 шт.
 - ✓ по работе системы ПЗУ – 39 шт.
 - ✓ по работе вентиляции – 43 шт.
 - ✓ Принято, передано и выполнено – 9 заявлений в отдел гарантийного ремонта компании Застройщика.
2. Управляющим и техником дома:
 - ✓ произведен прием заявлений и писем в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве – 68 шт.
 - ✓ Подготовлены и вручены ответы по заявлениям и письмам – 68 шт.
 - ❖ Проводились приемы жителей:
 - ✓ Управляющим Жилого Комплекса – 62 приёма.
 - ✓ Техником Жилого Комплекса – 38 приёма.
 - ❖ Проводилась работа с собственниками квартир и коммерческих помещений по ликвидации задолженности за коммунальные платежи.
 - ❖ Оформлено и вручено собственникам квартир и коммерческих помещений:
 - ✓ Претензий, для урегулирования вопроса задолженности в досудебном порядке – 53 шт.
 - ✓ По 28 претензиям задолженность погашена полностью.
 - ✓ По 10 претензиям достигнута договорённость о поэтапной оплате долга.
Во время приёмов велась работа: консультации по вопросам начислений квартплаты, по выполнению перерасчетов, составляющей части тарифов. Производилась подготовка, выдача и подписание договоров управления, эксплуатации и содержания многоквартирного дома. Производилась передача квартир по актам приёма передачи, предоставлялись копии схем электроснабжения в квартирах, справки об отсутствии задолженности, выполнялась печать и предоставление дубликатов утерянных счетов квитанций. Организован сбор средств по единовременным целевым платежам на установку газонного ограждения. Выполнен комплекс работ по мойке балконных остеклений (в весенний период).
Ежедневно выполнялась организация работы и контроль выполнения работ по обслуживанию объекта всеми службами и подрядными организациями. Проводились рабочие встречи с представителями подрядных организаций. Проводились рабочие совещания по решению актуальных вопросов обслуживания жилого дома. Произведена работа по разработке и внедрению программы документооборота, для оперативного приема обращений собственников и для их выполнения в кратчайшие сроки. Ежедневно, в рамках общего контроля по инженерному состоянию, выполнялась работа по чек-листу. Производилась оценка качества предоставления услуг, фиксация объемов их предоставления, составление претензий к компаниям поставщикам услуг в случаях обнаружения замечаний. Выполнялось рабочее планирование мероприятий связанных с обслуживанием жилого дома и работ по устранению неисправностей (модернизации). .
 - ❖ Подготовлено и проведено 8 рабочих встреч с инициативной группой собственников помещений многоквартирного дома.
 - ❖ Подготовлено и проведено 3 рабочая встреча с собственниками и представителями собственников коммерческих помещений.
3. Осуществлялась работа паспортной службы:
 - ❖ по всем вопросам регистрационного учета:
 - ✓ Зарегистрировано по месту жительства – 430 граждан.
 - ✓ Зарегистрировано по месту пребывания – 81 гражданин.
 - ✓ Снято с регистрационного учёта – 28 гражданина.
 - ✓ Выдавались справки Ф-7, Ф-9. – 272 шт.
4. Осуществлялась работа бухгалтером управляющей компании:

- ✓ Подготовлено и проведено приёмов жителей – 1.
- ✓ Производились приёмы обращений собственников по телефону.

Выполнялись консультации жителей по вопросам начислений коммунальных платежей, предоставления льгот и взаиморасчётов.

5. Осуществлялась работа службой безопасности:

- ❖ Круглосуточно проводились работы по:
- ✓ Обеспечению сохранности общедолевого имущества.
- ✓ Обеспечению безопасности и соблюдению общественного порядка в многоквартирном доме и на придомовой территории.
- ✓ Осуществлялся контроль доступа посетителей в парадные охранной фирмой по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».
- ✓ В соответствии с решением собственников принятом на общем собрании, был организован дополнительный пост охраны, для осуществления круглосуточного мониторинга работы системы видеонаблюдения.
- ✓ Пресечено 9 попыток противоправных действий.
- ✓ Предотвращено 10 случаев распространения рекламной продукции.
- ✓ Получено 1 благодарность от жителей дома.
- ✓ Найдено и передано собственникам 5 находок ценного имущества.

Отработано 263 звонков обращений от жителей дома.

Работа 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)
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.

По содержанию дома и дворовой территории:

1. В соответствии с сервис планом производились работы по уборке мест общего пользования и придомовой территории клининговой компанией ООО «СОЛ СП» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».
2. Произведена подготовка к весенне-летнему периоду, закуплены поливочные шланги, рассеиватели, лейки и садовый инвентарь.
3. Произведены работы по дератизации подвальных помещений дома. По договору, 9 обработок.
4. Производился вывоз твердых бытовых отходов. Общий объем составляет 1080м³.
5. Произведено размещение сменных ковров в подъездах и организована их последующая замена. В парадных размещаются 13 ковров, выполнено 25 замен ковров.
6. Производилось размещение объявлений для жителей дома на стендах информации в холлах парадных.
7. Установлена 41 полусфера для организации проходов на пешеходных зонах.

Управляющий ЖК
ООО «ЮИТ Сервис»

Прудцев К.А.