

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к бюллетеню для голосования
на годовом общем собрании собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 72, корпус 1, литера А.

Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис»
о выполнении условий договора управления за 2014 год
по адресу г. Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 72, корпус 1

Общая площадь дома:

Жилая площадь – **59524,30 м²**

Нежилые помещения – **4095 м²**

Места общего пользования – **14239,40 м²**

Площадь паркинга - **2657,40 м²**

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 водоотведения.

- 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.
11. Регулировка и замена вышедших из строя аварийных сбросных клапанов.
12. Маркировка трубопроводов отопления и ГВС в помещениях ИТП.

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. Очистка дренажных насосов и прямков.
4. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
5. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

1.3. Сезонное обслуживание.

1. Слив консерванта из систем отопления и вентиляции.
2. Проведение промывки систем отопления, вентиляции и ГВС гидродинамическим способом.
3. Проведение промывки теплообменников в ИТП химическим способом- 13 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Проведена метрологическая поверка измерительных приборов и приборов учета тепловой энергии.
6. Замена измерительных приборов и приборов учета не прошедших метрологическую поверку.
7. Предъявление готовности систем теплоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2014-2015 гг. в ресурсоснабжающие организации.
8. Получение промежуточных актов готовности и оформление паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2014-2015 гг.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

2.1. 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, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Проводилась замена ламп освещения.

2.2 Подготовка дома к сезонной эксплуатации и техническое обслуживание.

1. Силовое электрооборудование:
 - замена неисправного автоматического выключателя ИЭК 3Р 25А в этажном щите - 1 шт.
 - замена 2-х неисправных тепловых реле перегрузки РТЛ-1006Д-2 -25А в щите вентиляции.
 - замена неисправного реле времени LS-15 автоматики освещения квартирного коридора.
 - замена 2-х неисправных ЭМПРА-1х36 Вт в светильниках паркинга.
 - замена неисправного рубильника ВР32-35А-31240-00УХЛЗ 250А-660В в ГРЩ-5 дома.
 - замена неисправного реле ИЭК РЭК 77/3 10А/230В управления фасадным освещением.
2. Освещение мест общего пользования:
 - замена ламп освещения
 - TLD 18W/33-840 - 20 шт.
 - TLD 36W/33-840 - 22 шт.
 - TLD 58W/33-840 - 36 шт.
 - PL-S 11W/840-2P - 416 шт.

- ДРЛ 125W - 8 шт.

Общее количество ламп: 502 шт.

- замена стартеров
 - S-10 5-65 W / 220V - 63 шт.
3. Произведен осмотр подключения огнезащитных клапанов на верхних этажах 6,7,8 секций.
 4. В соответствии с требованиями правил ПТЭЭП в управляющей компании ООО «ЮИТ Сервис» аттестован линейный персонал по электробезопасности с 2 гр. на 3 гр. до 1000 В.
 5. В течение всего отчетного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
 - согласование проектов электроснабжения
 - заверенные копии исполнительной документации.
 6. Ежемесячно составляется отчет поставщику электроэнергии ОАО «Петербургская сбытовая компания» о расходе электроэнергии многоквартирным жилым домом.

3. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.

3.1. Техническая эксплуатация вентиляционных систем

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы на оборудовании систем.
- Сезонное обслуживание систем.
- Работа по заявкам от собственников жилых помещений (настройка вытяжного потока воздуха в помещениях).
- Консультация и настройка приточно-вытяжной вентиляции в нежилых помещениях.

3.2. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров температурных режимов.
2. Внешний осмотр оборудования систем вентиляции.
3. Внешний осмотр оборудования (фильтров, крышных и канальных вентиляторов, запорной арматуры, блоков управления, автоматики).
4. Осмотр и проверка вентиляции в технических помещениях.
5. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем вентиляции.
6. Мониторинг вентиляционных систем через систему диспетчеризации.
7. Замена фильтрующих вставок на приточно-вытяжной системе паркинга (16 фильтров).
8. Замена фильтров на воздушно-тепловых завесах (3 фильтра).
9. Ремонт датчика перепада давления на крышных вытяжных системах (парадная 5,1,7).

3.3. Профилактические работы на оборудовании систем.

1. Чистка крышных вентиляторов жилой части от загрязнений.
2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов.
3. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
4. Регулировка настроек контроллера в зимний и летний период в помещениях автоматики кровли.

3.4. Сезонное обслуживание

1. Слив консерванта из систем вентиляции.
2. Проведение промывки систем вентиляции гидропневматическим способом.

4. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

- в феврале 2014 года проведено периодическое техническое освидетельствование лифтов;
- в сентябре 2014 года заменен комплект фотоэлементов кабины на лифте зав. № В7NE6651 г/п 1000 кг, установленном в 9 парадной.

В соответствии с Договором по техническому обслуживанию лифтов сотрудники подрядной организации ООО «ОТИС Лифт» выполняют следующие виды работ:

1. Периодические осмотры и текущий ремонт: 1 раз в месяц производится осмотр лифтового оборудования, выполняются 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: обеспечивается круглосуточная эвакуация пассажиров из кабин остановившихся лифтов, запуск остановившихся лифтов в кратчайшие сроки, если их запуск не требует проведения аварийно-восстановительных работ; выполняются заявки о сбоях в работе лифтов, переданные в лифтовую диспетчерскую службу;
3. Аварийно-восстановительные работы: при поломке каких-либо компонентов лифтового оборудования, выполняется их замена или ремонт.
4. Подготовка лифтов к периодическому техническому освидетельствованию – 1 раз в год производится уборка машинных помещений и прямков шахт; производится полный осмотр лифтового оборудования;
5. В рамках Договора на техническое обслуживание ООО «ОТИС Лифт» выполняет за свой счет замену следующих компонентов:
 - осветительная арматура и лампы в кабинах и шахтах лифтов;
 - масла и смазки;
 - вкладыши кабин и противовесов;
 - реле отечественного производства, контакторы;
 - выключатели безопасности;
 - предохранители;
 - ролики дверей кабины и шахты;
 - башмаки дверей кабины и шахты;
 - тросики механизмов приводов дверей;
 - кнопки в кабине и на этажных площадках.

Служба главного инженера ООО «ЮИТ Сервис»:

- производит ежеквартальные проверки технического состояния всех лифтов, их работоспособности и безопасности для пользователей;
- ежемесячно контролирует сроки и оценивает качество произведенных работ подрядной организации ООО «ОТИС Лифт».

Выполнение решений общих собраний собственников.

1. Оформление земельного участка в общедолевою собственность- документы получены (выписка и кадастровый паспорт).
2. Произведен монтаж шлагбаумов на въезде\выезде на придомовую территорию.

Содержание дома и придомовой территории.

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Придомовая территория

1. Установка щеток для чистки обуви при входах в парадную— 11 шт.
2. Установка ограничительных столбиков на придомовой территории в количестве 4 шт.
3. Установка полусфер в количестве 8 шт. для организации проезда спецтранспорта.
4. Установка отбойников в местах установки шлагбаума.
5. Произведен монтаж шлагбаумов на въезде\выезде с придомовой территории.
6. За счет пяти коммерческих помещений установлены газонные ограждения со стороны улицы Доблести в объеме 92 п.м.
7. Выполнены работы по установке газонного ограждения напротив 1 парадной –12 п.м.

1.2. Места общего пользования

1. Ремонт и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП – 35 заявок.
2. Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания – 66 заявок.
3. Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП – 25 заявок.
4. Ремонт ворот в паркинге - 8 ремонтов за год.

2. Санитарное содержание придомовой территории и МОП

1. Ежедневно производился контроль санитарного состояния и графиков уборки со стороны сотрудников ООО «ЮИТ Сервис». Составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.
2. За отчетный период в специальный контейнер собрано 2770 кг макулатуры, на вырученные деньги в размере 4 900,00 руб., закуплены и высажены однолетние растения.
3. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
4. Ежемесячно производились работы по дератизации подвальных помещений дома.
5. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией **ПКФ «Петро-Васт»**. За отчетный период вывезено 5034,32 куб.м отходов.
6. На газонах установлены знаки «Выгул собак запрещён».

3. Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома

1. Герметизация межпанельных швов – 585 п.м
2. Герметизация алюминиевых остеклений балконов нащельников и водоотливов - 474 п.м
3. Малярные работы в МОП - 159 кв.м
4. Ремонт кровли (ремонт парапетов кровельных надстроек лифтовых шахт) - 30 кв.м
5. Восстановление плинтусов на переходных балконах - 30 п.м
6. Восстановление эпоксидного покрытия на переходных балконах - 28 кв.м
7. Удаление мха, и окраска нижней части стены между мусоросборной камерой и черной лестницей - 34 кв.м
8. Замена кафельной плитки в МОП при входе в подъезд (тамбур) -21 м.кв.
9. Ремонт асфальтобетонных покрытий внутри домовой территории - около 60 кв.м.
10. Герметизация мест протечек в паркинге и подвале.
11. За 2014 год выполнена 161 гарантийная заявка.

Мероприятия для жителей жилого комплекса

1. 17 мая 2014 г. проведен праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены однолетники, разбиты цветники. Цветы были закуплены на средства, полученные от сданной макулатуры. На внутридворовой территории установлена велопарковка.
2. 13 декабря 2014 г. управляющей компанией «ЮИТ Сервис» при спонсорской поддержке компании «Ростелеком», ЗАО «ВотОнЯ», пекарни «Булка Хлеба» организован Новогодний праздник с развлекательной программой, угощениями для гостей и вручением подарков детям. В празднике участвовало более 50 детей и родителей.

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. Выполнена 261 заявка.
2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) специализированной организацией «Ангарес».
3. За отчетный период было принято и отработано диспетчерской службой 37 аварийных заявок из них:
 - сантехнических – 22 шт.
 - электротехнических – 15 шт.

Обеспечение охраны ЖК «Оптимист».

За отчетный период сотрудниками **ЧОО «Гренадер-С»:**

1. Принято и отработано более 1 589 звонков-вызовов.
2. За распространение рекламной продукции задержано 182 человека.

3. По официальным запросам представителей органов Министерства внутренних дел подготовлено и передано 6 видеоматериалов.

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 – 2362 шт. в том числе:
 - сантехнических – 530 шт.,
 - электротехнических - 980 шт.,
 - по работе лифтов – 148 шт.,
 - по работе системы ПЗУ - 261 шт.
 - по комплексному обслуживанию - 443 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийных работ в количестве - 221 шт.
3. Подготовлено ответов на заявления в адрес ООО «ЮИТ Сервис» - 92 шт.

2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Оптимист» с собственниками жилых и коммерческих помещений.

За отчетный период:

1. Проведено более 60 приемов собственников управляющим ЖК «Оптимист», принято более 100 собственников жилых и коммерческих помещений.
2. Проводился ежедневный прием жителей службой техников по эксплуатации.
3. Ежеквартально производилась сверка показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений.

3. Выполнение мероприятий по обслуживанию дома.

1. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора.
2. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций.
3. Оказывались консультации по телефону.
4. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем, осмотры МОП, кровли, подвалов; внешнего состояния лифтов (плафоны, кнопки, стены).
5. 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
6. Контроль работы службы охраны.

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

За отчетный период по адресу:

- выдано справок Ф-7, Ф-9 – 1133 шт.
- принято – 1400 собственников;
- зарегистрировано - 288 человек.
- снято с учета - 57 человек.

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

1. Сотрудниками управляющей компании ООО «ЮИТ Сервис» совместно с бухгалтерией регулярно велась работа по информированию должников о необходимости внесения платежей за коммунальные услуги.

2. 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 50 приемов на объекте.
3. Ежедневно составлялись, анализировались и подавались списки неплательщиков в телефонный автоинформатор о задолженности.
4. По состоянию на 24.12.2014 г. МКД по адресу: пр. Ленинский, дом 72, корпус 1 имеет дебиторскую задолженность - **3 778 726, 30 руб.**

6. Дополнительные услуги и мероприятия для жителей.

1. Проведен опрос «Качество работы управляющей компании». Результаты опроса размещены на сайте.
2. Организован конкурс детского рисунка «Мой дом, мой двор».
3. Введены дополнительные услуги:
 - регистрация прав собственности;
 - услуги для автолюбителей (мобильный шиномонтаж, заправка автокондиционеров);
 - установка москитных сеток;
 - теплостекление лоджий;
 - мойка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.

Управляющий ЖК «Оптимист»

Иванова С.М.