

Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления
за 2013 год (январь-октябрь)
Данные объекта Богатырский пр., д.60, к.1:

Общая площадь дома:

Жилая площадь – 33 556,40 м²
Нежилые помещения – 2 036,30 м²
Места общего пользования – 6 052,20 м²
Площадь паркинга – 2 451,1 м²

Квартиры:

Количество квартир в доме – **556**
Количество машиномест в паркинге - **90**

Встроенные помещения:

Количество помещений в доме – **11**
Количество работающих помещений – **10**

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 с ООО «Монтаж инженерных систем» на ежемесячное 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, 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 (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 – 4 шт.
4. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
5. Проведение метрологической поверки измерительных приборов (127 манометров).
6. Предъявление готовности систем теплопотребления, 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 1-3, 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
 - 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 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 220 шт.,
 - ламп накаливания 235 шт.,

- энергосберегающих ламп 40 шт.
 - Ремонт светильников наружного освещения , 6 шт.
 - Ремонт щита управления насосами в ИТП.
 - Ремонт щита общедомовой вентиляции 6 парадной.
6. Испытание электроустановки жилого дома.
 7. Испытание средств защиты.
 8. 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» (август 2013 г.)
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. Устройство контейнерной площадки закрытого типа
2. Установка ограждающих столбиков вокруг контейнерной площадки
3. Восстановление покрытия детской площадки
4. Установка информационного стенда на детской площадке
5. Установка качелей на детской площадке
6. Ремонт, замена поврежденных элементов и покраска ограждений пандуса
7. Замена и ремонт щеток для чистки обуви – 8 шт.
8. Покраска полусфер - 77 шт.

1.2. Места общего пользования

1. Произведены работы по восстановлению верхнего отделочного покрытия на цоколях ограждений лестниц и пандусов на входах в парадные.
 - демонтаж изношенной и не подлежащей восстановлению плитки;
 - подготовка поверхностей к монтажу – очистка от старого монтажного состава;
 - подгонка и монтаж нового отделочного покрытия.
2. Косметический ремонт входных зон (лифтовых/холлов и тамбуров), 1-6 пар.
3. Ремонт полов МОП.

4. Ремонт и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП в кол-ве 80шт.
5. Ремонт и замена замков, ручек в дверях МОП в кол-ве 59 шт.
6. Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания в кол-ве 80 шт.
7. Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП.
8. Нанесение знаков «Курение запрещено» и «Эвакуационный выход» на переходных балконах и пожарных лестницах.

1.3. Паркинг

1. Водоотвод с кровли паркинга (октябрь 2013);
2. Ремонт облицовки парапета пандуса на въезде в паркинг (октябрь 2013);
3. Разметка мест парковки в паркинге;
4. Ремонт ворот в паркинг (2012 год);
5. Установка зеркала на выезде из паркинга;
6. Косметический ремонт помещения охраны в паркинге.
7. Установка почтовых ящиков для собственников паркинга.

1.4. Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

1. Восстановление асфальтового покрытия в местах провалов во внутридворовой территории.
2. Работы по гидроизоляции паркинга, в т.ч. гидроизоляция смотровых приемков.

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 34 замечания по уборке придомовой территории и МОП.
3. В весенний период произведена помывка фасада на уровне 1 этажа.
4. С января 2013 г. в специальный контейнер было собрано 6,8 тонн макулатуры.
5. Производился сбор использованных батареек и аккумуляторов в специальный ящик в диспетчерской, выполнялся регулярный вывоз для утилизации.
6. Работы по дератизации подвальных помещений дома производились ежемесячно, кроме того, 1 раз дополнительно по обращениям жителей.
7. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено 2 743,4м³.
8. В подъездах размещены сменные ковры:
 - Большие ковры - 8 шт.
 - Средние ковры - 8 шт.
 - Маленькие ковры - 6 шт.

Организована еженедельная замена ковров.

9. В летний период производилось пополнение песком песочницы на детской площадке.
10. Заключен договор со специализированной организацией на сезонный уход за насаждениями (весна-осень), включающий:
 - Закупку материалов (удобрений, семян)
 - Посадку однолетников
 - Уход за газонами (подкормка, посев)
 - Стрижку кустов
 - Рыхление приствольных зон деревьев
 - Посадку, пересадку деревьев и кустов

Работы по договору производились в весенний и осенний период 2013 года.

11. В октябре 2013 г., был проведен праздник для жителей «Эко-суббота». Сотрудниками управляющей компании, специалистами ландшафтного бюро и жителями высажены кусты пузыреплодника, луковичы крокусов и тюльпанов (250 шт.) на пандусе и детской площадке.
12. На средства, полученные от сдачи в аренду фасадов под размещение рекламы, весной 2014 года будут высажены однолетние цветы со стороны Богатырского проспекта.

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». В течение отчетного периода было принято диспетчерской службой и отработано 6 заявок.
3. Было принято диспетчерской службой и отработано 58 аварийных заявок из них:
 - сантехнических – 12
 - электротехнических – 46
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.
В течение 2013 г.
 - поступило и отработано аварийных заявок и заявок по обслуживанию - 11 шт.

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 и т.д.).
3. 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.
4. 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 – 710 шт., в том числе сантехнических - 310 шт., электротехнических- 215 шт., по работе лифтов - 58 шт., по работе системы ПЗУ - 46 шт. и по комплексному обслуживанию - 81 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 43 шт.
3. Принято заявлений и писем от жителей в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 89 шт.

2. Взаимодействие техников и управляющего ЖК «Атмосфера» 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 60 приемов собственников управляющим ЖК «Атмосфера»;
2. Принято более 800 собственников жилых и коммерческих помещений;
3. Проводился ежедневный прием граждан 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, заключались договоры на размещение рекламных конструкций на фасаде. Силами УК «ЮИТ Сервис» был произведен демонтаж незаконно размещенных рекламных баннеров и вывесок.
 - Выдано 30 предписаний;
 - Заключены договора с 2-мя арендаторами.

1.	Ресторан "Печорин"	договор № 0201/14-Н/1 от 10.07.13
2.	ИП Кречетова (Детская группа - "Крошка.ру")	договор №0201/43-Н/ 5 от 16.04.13

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 отчетный период:

- 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 должников 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 направлено 12 письменных претензий собственникам жилого дома. Обращение в суд за взысканием задолженности с трех злостных должников.
4. По состоянию на 01.10.2013 г. МКД по адресу: Богатырский пр. д. 60 корп. 1 имеет дебиторскую задолженность 3012544,61 руб.

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.

Управляющий ЖК «Атмосфера»
Панов В.В.