

**Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис»
о выполнении условий договора управления за 2012 год**

Данные объекта по адресу пр. Тореза, д. 44, к.2

Общая площадь дома

Жилая площадь – 26 159,5 м²

Нежилые помещения – 1760 м²

Места общего пользования – 4462,6 м²

Квартиры

Количество квартир в доме – 453

Встроенные помещения

Количество помещений в доме – 16

Количество работающих – 14

1. По техническому обслуживанию проведены следующие виды работ:

Выполнялись регламентные работы по ежедневному мониторингу, техническому обслуживанию вентиляции домов, систем холодного и горячего водоснабжения, системы пожарного водопровода, электроснабжения, лифтового оборудования и пр.

1.1. Выполнен ремонт и техническое обслуживание системы вентиляции:

- Произведена замена контроллеров Keiback&Peter BMR 410 в количестве 2 шт. в третьей парадной на приточно-вытяжных системах ПВ9, ПВ10, ПВ11, ПВ12.
- Произведена замена электродвигателя (вентилятора) в 3 парадной (кровля) на вытяжке общеобменной вентиляции жилой части дома.
- Выполнены пуско-наладочные работы, регулировка вращения вентиляторов общеобменной вентиляции на кровле (все парадные)
- Проводились замеры вытяжного воздуха в жилых и технических помещениях
- Проводились консультации и настройка параметров приточно-вытяжных установок во встроенных помещениях.
- Проводились работы по настройке параметров частотных преобразователей, корректировка температурных датчиков, настройка параметров контроллера, изменение заданных установок, настройка трёхходового клапана, тестирование капиллярного термостата на приточно-вытяжных системах в технических помещениях.
- Ежегодно проводится сезонный перевод систем вентиляции жилого дома и приточно-вытяжных установок во встроенных помещениях в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
- Настройка циркуляции подачи прямого и обратного теплоносителя в теплообменник приточно-вытяжных систем во встроенных помещениях в зимний период.
- Устранение неисправности системы вентиляции жилой части дома и во встроенных помещениях после аварийных сбоев.
- Проводилась работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений, настройка и балансировка потока вытяжного воздуха.
- Проводилась работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции.
- Проводился ежедневный мониторинг работы вентиляции в технических помещениях и общеобменной вентиляции жилого дома.

1.2. Проводилось техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования специализированной организацией «Коне» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».

1.2.1. По 1-й парадной:

- Произведена замена роликов замка дверей шахты 15 этажа пассажирского лифта.
- Произведена замена электромагнита тормоза лебедки пассажирского лифта.

1.2.2. По 2-й парадной:

- Произведена замена платы в панели приказов в кабине пассажирского лифта.
 - Произведена замена замка приоритета в кабине грузового лифта.
 - Произведена замена комплекта башмаков кабины грузового лифта.
 - Произведена замена подшипников блока противовеса грузового лифта.
 - Произведена замена ролика натяжения ремня привода дверей кабины грузового лифта
- 1.2.3. По 3-й парадной:
- Произведена замена 2 плат в панели приказов в кабине грузового лифта.
- 1.2.4. По 4-й парадной:
- Произведена замена аккумулятора аварийного освещения грузового лифта.
 - Произведена замена платы в панели приказов в кабине грузового лифта.
- 1.2.5. Проводились периодические осмотры лифтового оборудования, проверки элементов систем безопасности лифтов и необходимые чистка, смазка и регулировки для поддержания лифтов в исправном техническом и безопасном для пользователей состоянии в соответствии с рекомендациями завода-изготовителя;
- 1.2.6. Обеспечивалось круглосуточное аварийно-техническое обслуживание: эвакуация пассажиров из кабин остановившихся лифтов, запуск остановившихся лифтов в кратчайшие сроки; выполнялись заявки о сбоях в работе лифтов.
- 1.2.7. Проводились замены перегоревших ламп, вышедших из строя кнопок, и выравнивание направляющих выполняются в рамках Договора по техническому обслуживанию
- 1.2.8. Было проведено периодическое техническое освидетельствование экспертной организацией ИКЦ «Техэкспертсервис»
- 1.2.9. При подготовке лифтов к периодическому техническому освидетельствованию проведена уборка машинных помещений, прямков шахт и чистка плафонов освещения в кабинах лифтов; полный осмотр лифтового оборудования
- 1.2.10. Лифты были застрахованы в компании «IF Страхование».
- 1.3. В рамках технической эксплуатации систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации были проведены следующие виды работ:
- 1.3.1. Постоянный контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего, в системе вентиляции, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения, в системе пожарного водопровода.
- 1.3.2. Проводились регулярные внешние осмотры трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.
- 1.3.3. Проводились регулярные внешние осмотры оборудования (фильтров, обратных и редукционных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет: отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
- 1.3.4. Проводились смотры дренажных прямков и стоков на предмет отсутствия загрязнения и заполнения водой.
- 1.3.5. Проводились смотры помещений ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
- 1.3.6. Проводилась проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
- 1.3.7. Проводилась проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
- 1.3.8. Проводилась проверка срабатывания (включение, выключение) дренажных насосов, автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективность их работы.
- 1.3.9. Проводилась чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах отопления, ГВС и ХВС.
- 1.3.10. Проводилась чистка внутренней поверхности измерительных приборов.
- 1.3.11. Проводилась промывка трубопроводов.
- 1.3.12. Проводилась очистка дренажных насосов и прямков.
- 1.3.13. Проводились профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.

- 1.3.14. Проводилась регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.
 - 1.3.15. В рамках планового и аварийного ремонта произведена замена вышедшего из строя оборудования: уплотнителей и прокладок – 150 шт., фильтров и грязевиков - 1 шт., балансировочных клапанов - 2 шт., счетчиков ХВС и ГВС – 54 шт.
 - 1.3.16. Произведен мелкий ремонт оборудования путем частичной разборки.
 - 1.3.17. Произведено восстановление нарушенной теплоизоляции.
 - 1.3.18. Проведены работы по локализации и устранению протечек -3 шт.
 - 1.3.19. Произведен ремонт клапана перепада давления - 1шт.
 - 1.3.20. Проводилось отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в конце и в начале отопительного сезона, в том числе для проведения профилактических мероприятий.
 - 1.3.21. Проводилась промывка систем отопления и ГВС.
 - 1.3.22. Проводилась гидropневматическая промывка теплообменников в ИТП – 4 шт.
 - 1.3.23. Произведена ежегодная метрологическая поверка измерительных приборов (манометров) в ИТП – 74 шт.
 - 1.3.24. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность
 - 1.3.25. Произведены регламентные работы по очистке дренажных насосов в подвальных помещениях, помещениях водомерных узлов и индивидуальных тепловых пунктов
 - 1.3.26. Предъявлена готовность систем теплоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2012-2013 гг. в ресурсоснабжающие организации.
 - 1.3.27. Получены промежуточные акты готовности и оформлены паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2012-2013 гг
- 1.4. Проводились регламентные и аварийно-восстановительные работы по обслуживанию электрооборудования, в том числе визуальные осмотры, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов.
- 1.4.1. Для обеспечения содержания электроустановок, освещения в исправном состоянии в многоквартирном жилом доме выполнены следующие работы:
 - Произведена замена автоматических выключателей 10А (8 шт.) на автоматический выключатель ИЭК IP 16А (8 шт.) в ГРЩ (освещение мест общего пользования)
 - Производилась замена перегоревших осветительных ламп - 317 шт.
 - Произведена замена стартеров в светильниках - 25 шт.
 - Произведен ремонт люминесцентных светильников в МОП с заменой соединительных клемм и проводов в количестве 89 шт.
 - Произведена замена неисправного электросчётчика в помещении консьержа №1 (СОЛО 220В 5(60) А) -1шт.
 - Выполнены измерения сопротивления изоляции, проверка цепи фаза нуль, проверка непрерывности заземляющих и защитных проводников, сопротивления заземляющего устройства
 - Произведены испытания защитных средств (диэлектрические перчатки, галоши, указатели напряжения, изолирующая штанга, переносное заземление).
 - 1.4.2. Для сокращения сроков устранения внештатных ситуаций в работе электрооборудования, электроснабжения создан аварийный запас материалов и оборудования, состоящий из 54 позиций.
 - 1.4.3. В соответствии с требованиями правил ПТЭЭП в управляющей компании ООО «ЮИТ Сервис» инженерно технические сотрудники аттестованы по электробезопасности в Ростехнадзоре на IV, V гр.до и свыше 1000 В.
 - 1.4.4. Линейный персонал аттестован экзаменационной комиссией организации на Пгр, Шгр, до 1000 В по электробезопасности.
 - 1.4.5. В течение всего 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.
 - 1.4.6. В течение всего отчётного периода по заявлениям собственников жилых помещений при выходе электрооборудования из строя во время гарантийного срока замена выполнялась специалистами РЦА «ВИСКО» и сотрудниками ООО «ЮИТ Сервис».

1.4.7. Ежемесячно составляется отчет о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования Гарантированному поставщику энергии ОАО «Петербургская сбытовая компания».

1.5. Заменен подрядчик, обслуживающий систему АППЗ (автоматическая противопожарная защита). Новым подрядчиком, ООО «Антарес» проведен полный перечень регламентных работ по техническому обслуживанию систем АППЗ, автоматики пожарного водопровода.

- Произведены работы по ежегодной перекачке пожарных гидрантов в количестве 124 штук.
- Проводились регулярные работы по мониторингу работоспособности системы АППЗ - срабатывание сирены, запуск дымоудаления, опускание лифтов и т.д.
- В помещении водомерного узла размещены схемы обвязки насосов и принципиальная схема внутреннего противопожарного водопровода.
- Произведена нумерация пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода.
- Восстановлена комплектность пожарных кранов внутреннего противопожарного водопровода в полном объеме.
- Выполнена маркировка шкафов управления пожарными задвижками и насосами.
- Восстановлен шлейф сигнализации на 12 этаже 1 парадной.
- Восстановлен шлейф сигнализации ручного пожарного извещателя на 2 этаже 2 парадной.
- Восстановлен шлейф сигнализации дымового пожарного извещателя машинного помещения 3 парадной.
- Устранена неисправность шлейфа сигнализации на 6 этаже 4 парадной.
- Устранена неисправность клапана дымоудаления на 10 этаже 4 парадной.
- Произведена замена дымового пожарного извещателя на 1 этаже 2 парадной.
- Восстановлено звуковое оповещение 4 парадной.
- Произведено перепрограммирование пульта управления.
- Устранена некорректная индикация «Автоматика отключена» на шкафах управления вентиляторами противодымной защиты, путем перекоммутации кабельных вводов шкафов.

1.6. Проведены регламентные и восстановительные работы по техническому обслуживанию системы диспетчеризации домов. ЗАО «Связь Сервис»:

- Произведена замена аккумуляторов в источнике бесперебойного питания диспетчерского пульта.
- Произведена замена монитора диспетчерского пульта.
- Произведена замена микрофона диспетчерского пульта.

1.7. Проводились работы по заявкам, по техническому обслуживанию системы кабельного телевидения фирмой ООО «ПАКТ» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис».

1.8. Произведена модернизация системы электропитания шлагбаума, в целях снижения количества поломок. Фотоэлемент был подключен к источнику постоянного электропитания (ранее фотоэлемент шлагбаума питался от аккумуляторных батарей).

1.9. Выполнены ремонт и техническое обслуживание системы ПЗУ подрядной организацией ООО «Эльтон»

- Произведена замена монитора домофона в консьержной 1 парадной
- Произведена замена панели домофона БВР- М200 VP на панель БВД-М200 СР в 1 парадной
- Произведена замена кабеля в гибком соединении на двери 1 парадной.
- Произведена замена камеры домофона во 2 парадной.
- Произведен ремонт кабеля во 2 парадной.
- Произведена замена монитора домофона в консьержной 2 парадной.

2. По работе с собственниками:

2.1. Непрерывный мониторинг за показаниями работы инженерных систем и оборудования, переговорного устройства лифтов, охранной сигнализации.

2.2. От жителей домов принято и выполнено заявок – 1411 шт., в том числе:

- сантехнических – 644 шт.,
- электротехнических- 431 шт.,
- по работе лифтов – 109 шт.,
- по работе системы ПЗУ - 75 шт.,

- по комплексному обслуживанию - 138 шт.,
 - аварийных заявок - 14 шт.
- 2.3. Принято и передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве 37 шт.
 - 2.4. Принято заявлений и писем в адрес ООО «ЮИТ Сервис» в количестве 81 шт.
 - 2.5. Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Принято 893 человека.
 - 2.6. Производилась выдача Договоров управления, копий схем электроснабжения в квартирах, справок об отсутствии задолженности.
 - 2.7. Осуществлялась работа паспортной службы по всем вопросам регистрационного учета. Произведено 146 регистраций. Выдавались справки Ф-7, Ф-9, в количестве 335 шт.
 - 2.8. Проводилась работа с владельцами по ликвидации задолженности за коммунальные платежи, в том числе досудебные урегулирования. Направлено 8 претензий. По 3м из них задолженность погашена.
 - 2.9. Производилось размещение объявлений для жителей дома на стендах информации в холлах парадных.

3. По содержанию дома и дворовой территории:

- 3.1. Выполнена замена кровельного покрытия в местах протечек:
 - 3-я парадная - 140 м²
 - 2-я и 4-я парадные – 200 м²
- 3.2. Выполнен ремонт отделочного покрытия стен пандуса-150м²
- 3.3. Выполнен ремонт окрасочного покрытия на стенах лестничных клеток 3и4 пар.-700м²
- 3.4. Выполнен ремонт асфальтового покрытия тротуаров, проездов, отмосток-70м²
- 3.5. Выполнена реставрация (окраска) ограждения жилого комплекса- 383 м.п.
- 3.6. Круглосуточно проводились работы по обеспечению сохранности общедолевого имущества, безопасности и соблюдению порядка в домах и на придомовой территории, осуществляется контроль доступа посетителей в парадные охранной фирмой по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис». Предотвращено:
 - Нарушение общественного порядка, в том числе распитие спиртных напитков на территории объекта – 8 фактов.
 - Нарушение режима тишины – 15 фактов.
 - Оставленные без присмотра вещи, незакрытые автомобили – 3 факта.
 - Задержано распространителей рекламы – 2 факта.
- 3.7. В соответствии с графиком производились работы по уборке мест общего пользования и придомовой территории клининговой компанией ООО «СОЛ СП» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис». Все поступающие замечания обрабатывались незамедлительно.
- 3.8. Произведена подготовка к зимнему периоду, закуплены антигололедные средства для обработки тротуаров, входов в парадные.
- 3.9. Дополнительно закуплены снеговые лопаты.
- 3.10. В преддверии Нового года в каждой парадной были установлены елки. Закуплены игрушки (взамен разбитых и испорченных) в количестве 64 штук.
- 3.11. Произведены работы по дератизации подвальных помещений дома (ежемесячно)
- 3.12. Производился вывоз бытового мусора. Вывезено 2082 м³ бытовых отходов.
- 3.13. Произведено размещение сменных ковров в подъездах и организована их последующая, еженедельная замена (в количестве 15 шт.)
- 3.14. Были установлены электромагнитные замки на калитки со стороны пр. Гореза - за счет УК.
- 3.15. Были установлены, газонные ограждения со стороны детской площадки – 125м.
- 3.16. В мае-июне 2012 была осуществлена посадка цветов.
- 3.17. В сентябре 2012 было выполнено озеленение придомовой территории со стороны детской площадки. Пересажено 9 деревьев. 1 дерево заменено по гарантии. Посажено 7 деревьев и 475 шт. кустарника.
- 3.18. Были установлены полусферы, в количестве 30 штук.
- 3.19. Была выполнена реконструкция контейнерной площадки. Было полностью заменено асфальтовое покрытие.
- 3.20. Произведены работы по обустройству спуска у калитки со стороны детской площадки (бетонная лестница).

4. По управлению и финансовому менеджменту:

- 4.1. Проводились приемы, консультации жителей по вопросам вселения, заключения договоров на управление, эксплуатации и содержания домов, по проведению гарантийных работ и других вопросов.
- 4.2. Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления, установления льгот и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений; принято 210 собственников.
- 4.3. Проведено общее собрание собственников жилого дома в форме очного и заочного голосования. В очном собрании приняло участие всего 22,09% собственников. По причине отсутствия кворума очное собрание не состоялось. Заочное собрание проходило в течение 2,5 месяцев. В заочном собрании приняло участие 53,44% собственников. Приняты решения по повестке дня собрания. Результаты голосования доведены до собственников. Выполнение работ по вопросам голосования и решениям собственников на общем собрании частично выполнены в 2012 году и включены в план работы управляющей компании на 2013 год.
- 4.4. На сайте www.yit-service.ru созданы сервисы:
- Форма отправки предложений по улучшению работы УК
 - Запись на прием к Генеральному директору УК
 - Проведены опросы по качеству предоставленных услуг.

**Управляющая ЖК «Тореза,44»
Каманина Т.А.**