

## Отчет управляющей компании «ЮИТ Сервис» о выполнении условий договора управления за 2013 год.

### Жилой Комплекс «Тореза 44» (пр. Тореза, д.44, к.2)

#### 1. Жилой Дом:

- общая площадь дома: **32 644,8 м<sup>2</sup>**.
- жилая площадь дома: **26 159,2 м<sup>2</sup>**.
- площадь встроенных помещений: **1 760,7 м<sup>2</sup>**.
- площадь мест общего пользования: **4 724,9 м<sup>2</sup>**.

#### 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 также 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 65 шт.
  - ✓ Произведена замена 2 насосов для откачки дренажной воды.
  - ✓ Произведена замена узлов учета потребления ХВ и ГВ в количестве 269 шт.
  - ✓ **Ежедневно выполнялся:** контроль рабочих параметров систем с регулировкой и наладкой в случае необходимости. Осмотр оборудования на предмет целостности, отсутствия следов протечек и коррозии. Производился внешний осмотр теплоизоляции трубопроводов на предмет целостности и сохранения теплоизолирующих свойств. Производился осмотр дренажных приемков, трапов и стоков на отсутствие загрязнений и пропускную способность. Производился 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. Выполнялся 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 ваннных комнатах в 4 квартирах.
- системы электроснабжения:
  - ❖ **по 6 кабельным вводам**:
    - ✓ **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, 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 ливнеотстоков.
  - ❖ 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 течение 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 составлялся 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 «Коне-Лифтс» по договору с УК ООО «ЮИТ Сервис»:
- ✓ По договору обслуживания выполнено 53 вида регламентных 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 было произведено периодическое техническое освидетельствование лифтового оборудования, выполнено страхование объектов повышенной опасности.
4. 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 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 «Связьсервис».
    - ✓ По системам диспетчеризации здания сбоев в работе не было. Обслуживание и выполнение регламентных работ обеспечивается ООО «Связьсервис».
  9. С привлечением подрядной организации, отдела гарантийных работ застройщика была проведена замена полимерного покрытия на полах переходных балконов 1-4 парадной. Выполнен косметический ремонт мест общего пользования (1 этажи) 1-4 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 в 1-4 парадных. Произведен локальный ремонт напольной керамической плитки в МОП. Выполнены работы по благоустройству.
    - ✓ Закуплен и распределен в газоны растительный грунт – 12 м<sup>3</sup>.
    - ✓ 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 уборки за собаками.
  13. Ремонт 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 показаний 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 приёмов.
  - ✓ Техником Жилого Комплекса – 38 приёмов.
  - ❖ 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 рабочие встречи 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 граждан.
  - ✓ 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 взаиморасчетов.

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 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 на территории жилого комплекса.
    - ✓ Предотвращено 10 случаев распространения рекламной продукции.
    - ✓ Получена 1 благодарность от жителей дома.
    - ✓ Найдено и передано собственникам утерянное ценное имущество – 5 раз.

Отработано 263 звонка-обращения от жителей дома.

#### **Работа 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.
6. Введены дополнительные услуги:
  - Отделка квартиры по стандарту ЮИТ ДОМ,
  - Аренда квартир и коммерческих помещений в домах ЮИТ,
  - Помывка балконного остекления по коллективным заявкам собственников.

#### **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 ООО «ЮИТ Сервис».
2. Произведена подготовка к весенне-летнему периоду, закуплены поливочные шланги, рассеиватели, лейки и садовый инвентарь.
3. Произведены работы по ежемесячной дератизации подвальных помещений дома.
4. Производился вывоз твердых бытовых отходов. Общий объем составил 1080 м<sup>3</sup>.
5. Произведено размещение сменных ковров в подъездах и организована их регулярная 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.