

**ОТЧЕТ**  
**ООО «Управляющая компания «Академ-Парк»**  
**о выполнении условий договора управления и выполненных работах**  
**по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома**  
**за период с января 2014г. по декабрь 2014г.**

**Данные объекта: ул. Бутлерова, д. 11, корп. 3**

**Общая площадь дома – 32 830,7 м<sup>2</sup>, в т.ч.:**

**Жилые помещения – 18 021,3 м<sup>2</sup>,**

**Нежилые встроенные помещения – 1 214,2 м<sup>2</sup>,**

**Площадь автостоянки – 6 835,4 м<sup>2</sup>**

**Площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 6 759,8 м<sup>2</sup>.**

**Количество подъездов – 3**

**Количество квартир в доме – 346**

**Количество нежилых встроенных помещений в доме – 9**

**Количество машино-мест в автостоянке – 223**

### **1. Управление многоквартирным домом**

- 1.1. Административно-хозяйственная деятельность.
- 1.2. Взаимодействие с расчетно-коммунальным центром.
- 1.3. Организация работы по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги.
- 1.4. Контроль работы службы охраны автостоянки.
- 1.5. Предоставление информации, раскрытие которой является обязательной (в т.ч. поддержка и заполнение соответствующего раздела сайта Управляющей компании в сети Интернет и сайта, определенного уполномоченным федеральным органом исполнительной власти [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)).
- 1.6. Подготовка и размещение информации на информационных стендах в парадных.
- 1.7. Подготовка и размещение объявлений в парадных об отключениях коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями.
- 1.8. Подготовка информации и опубликование на официальном сайте Управляющей компании.
- 1.9. Прием Собственников помещений управляющим.
- 1.10. Подготовка и выдача предписаний об устранении нарушений Правил пользования помещениями и общим имуществом МКД.
- 1.11. Проведение консультаций Собственников по телефону.
- 1.12. Работа с заявлениями и обращениями граждан.
- 1.13. Выдача справок по задолженности за жилищно-коммунальные услуги.
- 1.14. Работа с должниками по взысканию задолженности.
- 1.15. Работа с паспортным столом по договору на паспортно-регистрационное обслуживание граждан.
- 1.16. Работа по подготовке годового общего собрания собственников помещений (ОСС).
- 1.17. Проведение общего собрания собственников помещений (подготовка и рассылка сообщений-уведомлений и бланков решений собственников, организация сбора заполненных решений собственников, подсчет голосов, оформление и размещение протокола).
- 1.18. Работа по поиску и подбору персонала (размещение объявлений, проведение собеседований).
- 1.19. Контроль работы по уборке помещений встроенной автостоянки.
- 1.20. Взаимодействие с контролирующими организациями по проверкам деятельности управляющей компании.

## 2. Содержание общего имущества

- 2.1. Подготовка документации для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- 2.2. Подготовка технических заданий, проведение тендеров и заключение договоров с подрядными организациями на выполнение работ по ограничению въезда на внутреннюю дворовую территорию (установка шлагбаумов, СКУД, видеонаблюдения), монтажу систем видеонаблюдения в лифтах, на первых этажах лестниц и фасадах зданий.
- 2.3. Подготовка предложений к общему собранию собственников на проведение строительно-монтажных работ и текущему ремонту.
- 2.4. Взаимодействие (проведение встреч, переписка) с ГУП «Водоканал» по вопросу устранения запаха канализации на территории Жилого комплекса.
- 2.5. Подготовка документации для перезаключения договора электроснабжения и переоформления акта о технологическом присоединении электроустановки.
- 2.6. Взаимодействие с Застройщиком, Заказчиком, Генподрядчиком: формирование замечаний по строительным конструкциям, инженерным системам и оборудованию; контроль выполнения гарантийных обязательств; прием от Собственников помещений и регистрация гарантийных заявок и передача их Застройщику.
- 2.7. Организация работ по замене редукторов лебедок лифтов заводом-изготовителем в рамках гарантийных обязательств.
- 2.8. Прием Собственников помещений главным инженером и заместителем по техническим и эксплуатационным вопросам.
- 2.9. Консультации и согласование Собственникам помещений работ по переустройству общедомовых инженерных систем и размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий.
- 2.10. Оказание услуг Собственникам помещений по созданию условий для выполнения силами Собственников ремонтно-монтажных работ в общедомовых системах водоснабжения и отопления: временное прекращение и восстановление подачи энергоносителя, проверка работоспособности систем и качества результата выполненных работ после подачи энергоносителя на предмет герметичности.
- 2.11. Ежедневный обход и осмотр мест общего пользования, технических помещений, подземной автостоянки, подвальных помещений и территории МКД.
- 2.12. Технические осмотры, проверка состояния, устранение мелких дефектов и незначительных повреждений общедомового имущества: фундаментов, подвалов, стен, перекрытий и покрытий, балок перекрытий и покрытий, крыш, лестниц, фасадов, перегородок, полов, внутренней отделки, оконных и дверных заполнений.
- 2.13. Технические осмотры, проверка состояния, устранение неисправностей в работе общедомовых инженерных сетей и оборудования многоквартирного дома.
- 2.13.1. Осмотр, контроль и настройка параметров, устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и теплоснабжения вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
- 2.13.2. Осмотр, контроль параметров, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: замена ламп, розеток и выключателей в помещениях общего пользования, ремонт светильников, розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.
- 2.14. Технические осмотры технических помещений: ГРЩ, ИТП, водомерные узлы, насосные станции, вентиляционные камеры и пр.
- 2.15. Осмотр и проверка исправности пожарной сигнализации и средств пожаротушения.
- 2.16. Проведение работ по перекатке пожарных рукавов.
- 2.17. Организация проведения работ по измерениям уровня шума от работы лифтового оборудования.

- 2.18. Прочистка и промывка внутренних канализационных лежаков и стояков.
- 2.19. Проведение работ по подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний период:
- проверка работоспособности ливнесточных трубопроводов и воронок;
  - чистка ливневой канализации, расконсервирование поливочной системы;
  - консервация системы центрального отопления.
- 2.20. Проведение работ по подготовке МКД к эксплуатации в осенне-зимний период:
- регулировка, наладка, промывка системы отопления и ИТП;
  - испытание системы отопления и ГВС на прочность и плотность;
  - предъявление готовности систем теплоснабжения, отопления и горячего водоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону ресурсоснабжающей организации;
  - подготовка к отопительному периоду зданий, противопожарного оборудования, систем водоснабжения, систем отопления и предоставление в Администрацию района актов готовности;
  - получение в Администрации района паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону и предъявление Государственной жилищной инспекции;
  - ремонт, укрепление и утепление оконных и дверных заполнений;
  - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
  - консервация поливочных систем;
  - проверка состояния продухов в цоколях зданий;
  - ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок;
  - ремонт, замена и регулировка доводчиков на входных дверях.
- 2.21. Проведение мелких ремонтных и восстановительных работ отдельных элементов и участков строительных конструкций.
- 2.22. Проведение аварийного ремонта, срочное восстановление узлов и деталей инженерных систем.
- 2.23. Восстановление защитной обшивки в кабинах лифтов – 6 лифтов.
- 2.24. Ремонт доводчиков входных дверей подъездов и лестниц, этажных дверей (лестниц, балконов, лифтовых холлов).
- 2.25. Ремонт окон в МОП, входных дверей в подъезды и на лестницы, этажных дверей.
- 2.26. Восстановительный ремонт выломанных петель входных дверей подъездов и лестниц, ремонт фурнитуры дверей: ручки, замки, щеколды и пр.
- 2.27. Проведение работ по прокладке телефонных линий в помещения консьержных.
- 2.28. Аварийное обслуживание - оперативная локализация и ликвидация аварийных ситуаций в инженерных системах.
- 2.29. Выполнение аварийных и текущих заявок от Собственников помещений.
- сантехнические заявки – 246 шт.,
  - электротехнические заявки – 132 шт.,
  - заявки по работе лифтового оборудования – 58 шт.,
  - заявки по работе слаботочных систем (ПЗУ, АПС, СКУД) – 94 шт.,
  - заявки по МОП (двери, окна, лестницы, коридоры, территория и пр.) – 108 шт.
- 2.30 Благоустройство зданий и территории:
- Посадка цветов во внутривдворовой территории – 2 000 шт.
  - Установка дополнительных уличных урн для мусора.
  - Установка дополнительных бетонных полусфер во внутривдворовой территории.

### **3. Уборка мест общего пользования**

- 3.1. Работы по уборке мест общего пользования:
- уборка площадок перед входом в подъезд;

- влажная уборка входных тамбуров, вестибюлей, лифтовых холлов, лестничных клеток (площадок и маршей) первых этажей, влажная протирка входных дверей, мытье пола кабины лифта;
  - подметание и влажная уборка лифтовых холлов, коридоров, тамбуров, переходных лоджий, лестничных клеток (площадок и маршей) выше 1 этажа;
  - влажная протирка стен и дверей, плафонов и потолков кабины лифта; влажная протирка дверей, обметание стен и потолков в местах общего пользования;
  - обметание окон, подоконников, отопительных приборов помещений общего пользования;
  - влажная протирка стен, плафонов, подоконников, перил лестниц, отопительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств и т.п.;
  - мытье окон и остекления дверей в местах общего пользования.
  - уборка переходных лоджий и балконов;
  - уборка технических и вспомогательных помещений;
  - уборка лестничных площадок и маршей для спуска в автостоянку.
- 3.2. Размещение и замена грязевпитывающих ковров в тамбурах первых этажей в парадных в осенне-зимний период.
- 3.3. Ежедневный контроль санитарного состояния и обход МОП, подготовка и размещение графиков уборки.

#### **4. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов**

- 4.1. Организация вывоза и утилизации (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.
- 4.2. Контроль работы подрядной организации, оказывающей услуги по вывозу и утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.

#### **5. Текущий ремонт общего имущества.**

- 5.1. Проведение мелких ремонтно-восстановительных работ поврежденных участков фасадной облицовки, архитектурных элементов, штукатурного слоя стен.
- 5.2. Замена и восстановление отдельных элементов и фурнитуры оконных заполнений.
- 5.3. Смена и восстановление отдельных элементов и фурнитуры дверей (петли, замки, ручки, щеколды и пр.); замена и ремонт доводчиков. Частичное восстановление лакокрасочного покрытия металлических дверей. Замена разбитых стекол входных дверей в подъезды и на лестницы Замена 3-х входных дверей в подъезды и на лестницы.
- 5.4. Восстановление и замена отдельных участков и элементов, заделка выбоин и трещин ступеней лестниц, крылец и площадок. Частичный ремонт и восстановление лакокрасочного покрытия металлических перил и козырьков.
- 5.5. Частичное восстановление отделки стен и потолков, облицовки полов керамической плиткой в МОП (лестничные клетки, коридоры, холлы, технические помещения).
- 5.6. Восстановление обшивки в кабинах лифтов.
- 5.7. Замена и ремонт отдельных участков трубопроводов, соединений, запорной и регулирующей арматуры, воздушных кранов в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения. Восстановление участков теплоизоляции трубопроводов.
- 5.8. Замена или ремонт отдельных участков трубопроводов и соединений, арматуры, соединений, колодцев, трапов, ревизий, сифонов в системах бытовой и ливневой канализации.
- 5.9. Замена или ремонт неисправных участков электрической сети, электроустановочных изделий, светильников, аппаратов защиты и автоматики, устройств дистанционного управления освещением, электрооборудования ГРЩ. Замена ламп накаливания в МОП на

энергоэффективные лампы. Установка пуско-регулирующей аппаратуры для оптимизации режима освещения в МОП и наружного освещения.

5.10. Ремонт запорной арматуры на внутреннем противопожарном водопроводе, восстановление требуемого количества пожарных рукавов (взамен похищенных), наладка и настройка автоматики работы насосной ВПВ.

5.11. Замена или ремонт отдельных элементов, узлов и деталей лифтового оборудования.

5.12. Замена и восстановление пожарных дымовых и кнопочных извещателей. Обеспечение работоспособности и замена элементов и частей систем видеонаблюдения, противопожарной защиты, домофонизации, диспетчеризации.

5.13. Восстановление лакокрасочного покрытия бетонных полусфер, металлических ограждений на территории. Ремонт и восстановление отдельных участков металлических ограждений. Частичный ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров (брусчатки).

5.14. Проведение аварийных, восстановительных и иных работ в целях предотвращения возможной угрозы жизни, здоровью и имуществу, обеспечения качественного и непрерывного предоставления коммунальных услуг.

5.15. Монтаж камер видеонаблюдения в кабинах лифтов.

## **6. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка придомовой территории**

6.1. В холодный период:

- подметание территории в дни без снегопада;
- сдвигка и подметание снега после снегопада, а также удаление снежно-ледяных образований (наледи);
- посыпка территории противогололедными материалами;
- вывоз (складирование) снега;
- очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;
- сбрасывание снега и льда с козырьков над входами в подъезды и крыш выступов вторых этажей.
- механизированная уборка.

6.2. В теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см;
- поливка тротуаров и проезжей части в жаркую погоду (при температуре 25 градусов Цельсия и выше);
- уборка газонов, поливка газонов и зеленых насаждений при отсутствии осадков;
- выкашивание газонов, уборка скошенной травы;
- прополка клумб, штыковка кустов;
- очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;
- промывка урн.

6.3. Ежедневный контроль санитарного состояния придомовой территории.

## **7. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)**

7.1. Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда), системы контроля и управления доступом (СКУД) и системы видеонаблюдения входных групп.

7.2. Проведение работ по ремонту и восстановлению работоспособности переговорно-замочных устройств и системы домофонизации (кабельные линии, эл. приборы, блоки коммутации, переговорные трубки).

## **8. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)**

Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты, внутреннего противопожарного водопровода (ППВ).

## **9. Эксплуатация и техническое обслуживание**

- 9.1. Техническое обслуживание оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП).
- 9.2. Техническое обслуживание оборудования главных распределительных щитов (ГРЩ).
- 9.3. Техническое обслуживание насосных станций, вентиляционных систем.
- 9.4. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС).
- 9.5. Техническое обслуживание системы автоматического пожаротушения (АПП).
- 9.6. Техническое обслуживание оборудования систем вентиляции и дымоудаления.
- 9.7. Техническое обслуживание подъемно-секционных ворот и шлагбаумов автостоянки.
- 9.8. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды.
- 9.9. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем общеобменной и противодымной вентиляции, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.
- 9.10. Контроль состояния, проверка исправности и работоспособности электрооборудования, силовых и осветительных установок.
- 9.11. Устранение неисправностей, не требующих дорогостоящего ремонта или замены оборудования.
- 9.12. Восстановление герметичности участков трубопроводов систем отопления, водоснабжения и водоотведения.
- 9.13. Утилизация люминесцентных (ртутьсодержащих) ламп.

## **10. Содержание и ремонт лифтов**

- 10.1. Техническое обслуживание и ремонт лифтов.
- 10.2. Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.
- 10.3. Ремонтно-восстановительные работы узлов и элементов лифтового оборудования в результате небрежного пользования и совершения вандальных действий.
- 10.4. Круглосуточное устранение неполадок в работе лифтового оборудования.

Принято и выполнено 58 заявок о неисправностях лифтов от Собственников помещений.

## **11. Диспетчерское обслуживание**

- 11.1. Прием и регистрация текущих и гарантийных заявок жильцов в журнале; распределение заявок техническому персоналу и осуществление контроля за их выполнением; прием и распределение сообщений об аварийных ситуациях в помещениях многоквартирного дома и иных сообщений.

Принято и зарегистрировано – 638 текущих и аварийных заявок.

Зарегистрировано и передано Застройщику – 186 гарантийных заявок.

- 11.2. Прием показаний приборов учета энергоресурсов от жильцов и внесение в журнал.
- 11.3. Контроль за работой инженерного оборудования (лифтовое оборудование, в том числе диспетчерская связь с кабинами лифтов; пожарная сигнализация), доступом в технические помещения МКД (ГРЩ, водомерные узлы, тепловые пункты, машинные помещения лифтов), управление рабочим освещением лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий.

- 11.4. Получение и обработка информации от внешних дежурных и аварийных служб о прекращении или ограничении подачи энергоресурсов.
- 11.5. Передача текущих заявок в диспетчерские службы сервисных организаций по обслуживанию инженерных систем в случае выявления неисправностей и дефектов.
- 11.6. Оперативный вызов аварийной службы или представителей обслуживающих организаций в случае возникновения аварийной ситуации в инженерных сетях.
- 11.7. Выдача ключей техническому персоналу, ведение журнала.

## **12. Служба консьержей**

- 12.1. Организация службы консьержей – 3 поста.
- 12.2. Ведение круглосуточного дежурства на постах.
- 12.3. Контроль работоспособности технического оборудования (видеонаблюдение, АППЗ, домофония (ПЗУ) в помещении консьержных и парадных.
- 12.4. Ведение наблюдения за входными дверями подъезда, парадным, лифтовым холлом с использованием системы видеонаблюдения, недопущение порчи общедомового имущества и расклейки рекламы, объявлений и т.п.
- 12.5. Осуществление пропуска посетителей (технического персонала) к жильцам дома, по предварительно полученным заявкам.
- 12.6. Контроль (доставки) внос и вынос крупногабаритного имущества (груза).
- 12.7. При необходимости осуществление приема и регистрации заявок в соответствующем журнале от жильцов подъезда с последующей передачей их в Диспетчерскую службу.
- 12.8. Ведение журналов.
- 12.9. Ежедневный контроль работы службы консьержей.