

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 2018 г. по декабрь 2018г.

Данные объекта: ул. Верности, д. 17, лит. А

Общая площадь дома – 98 136,6 м², в т.ч.:

Жилые помещения – 59 410.4 м²,

Нежилые встроенные помещения – 0 м²

Площадь автостоянки – 16 171.3 м²

Площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 22 554,9 м²,

Количество подъездов – 9

Количество квартир в доме – 1090

Количество машино-мест в автостоянке – 421

1. Управление многоквартирным домом

1.1. Административно-хозяйственная деятельность.

1.2. Подписание Договоров управления.

1.3. Организация работы по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги.

1.4. Расчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.5. Печать и доставка квитанций собственникам в почтовые ящики.

1.6. 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).

1.7. Подготовка и размещение информации на информационных стендах в парадных.

1.8. Подготовка и размещение объявлений в парадных об отключениях коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями.

1.9. Подготовка информации и опубликование на официальном сайте Управляющей компании.

1.10. Прием Собственников помещений Управляющим. На прием обратилось 194 чел. по вопросам: заключение ДУ, остекление балконов, получение справок об отсутствии задолженности, получение доступа в паркинг, оформление пропусков в паркинг на автомобили и др.

1.11. Подготовка и выдача предписаний об устранении нарушений Правил пользования помещениями и общим имуществом МКД.

1.12. Проведение консультаций Собственников по телефону.

1.13. Работа с заявлениями и обращениями граждан. Принято обращений (ответы предоставлены):

167 обращений собственников на портал «Наш Санкт-Петербург»;

39 письменных заявлений;

167 обращений на сайт УК (из них 96 – о предоставлении доступа в личный кабинет).

1.14. Выдача справок по задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

1.15. Работа с должниками по взысканию задолженности.

1.16. Работа с паспортным столом по договору на паспортно-регистрационное обслуживание граждан.

1.17. Работа по подготовке годового общего собрания собственников помещений (ОСС): сбор предложений в повестку дня, проведение почтовой рассылки сообщений и решений, поквартирные обходы по сбору заполненных решений, обзвон собственников в период проведения заочного голосования с целью информирования.

1.18. Работа по поиску и подбору персонала (размещение объявлений, проведение собеседований).

1.19. 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 предложений к общему собранию собственников на проведение строительно-монтажных работ и текущему ремонту.
- 2.3. 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.
- 2.4. Прием Собственников помещений заместителем главного инженера по техническим и эксплуатационным вопросам.
- 2.5. Консультации и согласование Собственникам помещений работ по переустройству общедомовых инженерных систем и размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий.
- 2.6. 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.
- 2.7. Ежедневный обход и осмотр мест общего пользования, технических помещений, подземной автостоянки, подвальных помещений и территории МКД.
- 2.8. 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.
- 2.9. Технические осмотры, проверка состояния, устранение неисправностей в работе общедомовых инженерных сетей и оборудования многоквартирного дома.
 - 2.9.1. Осмотр, контроль и настройка параметров, устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и теплоснабжения вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
 - 2.9.2. Осмотр, контроль параметров, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: замена ламп, ремонт светильников, розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.
- 2.10. Технические осмотры технических помещений: ГРЩ, ИТП, водомерные узлы, насосные станции, вентиляционные камеры и пр.
- 2.11. Осмотр и проверка исправности пожарной сигнализации и средств пожаротушения.
- 2.12. Проведение работ по перекатке пожарных рукавов.
- 2.13. Прочистка и промывка внутренних канализационных лежаков и стояков.
- 2.14. 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;
 - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - консервация поливочных систем;
 - проверка состояния продухов в цоколях зданий;

- утепление наружных водоразборных кранов и колонок;
- 2.15. Проведение аварийного ремонта, срочное восстановление узлов и деталей инженерных систем.
- 2.16. Ремонт доводчиков входных дверей подъездов и лестниц, этажных дверей (лестниц, балконов, лифтовых холлов).
- 2.17. Ремонт входных дверей в подъезды и на лестницы, этажных дверей.
- 2.18. Ремонт защитной обшивки в кабинах лифтов.
- 2.19. Восстановительный ремонт фурнитуры дверей: ручки, замки, щеколды и пр.
- 2.20. Аварийное обслуживание - оперативная локализация и ликвидация аварийных ситуаций в инженерных системах.
- 2.21. Выполнение аварийных и текущих заявок от Собственников помещений.
- сантехнические заявки – **654** шт.,
- электротехнические заявки – **330** шт.,
- заявки по работе лифтового оборудования – **345** шт.,
- заявки по работе слаботочных систем (ПЗУ, АПС, СКУД) – **307** шт.,
- заявки по МОП (двери, окна, лестницы, коридоры, территория и пр.) – **311** шт.,
- заявки по уборке МОП и территории (клининг) – **76** шт. (из них 26 заявок на вынос строительного мусора).
- 2.22. Благоустройство здания и территории:
 - Установка малых архитектурных форм (полусфер): **65** шт.
 - Устройство табличек на входные двери паркинга, двери консьержных помещений.
 - Монтаж информационных стендов в лифтовых холлах парадных.
 - Размещение знаков безопасности «Желтый круг» на входные двери подъездов.
 - Размещение знаков «Курение запрещено» на входные двери подъездов, в лифтах, на двери переходных балконов этажей.
 - Посадка цветов: посажено **52** шт. тагетеса Эректа (бархатцы), **56** шт. декоративной травы цинерарии (итого **108** шт.).
 - Выполнение работ по частичному восстановлению газонов: закуплено **5** м³ грунта, **80** кг травосмеси.
 - Наполнение детских песочниц песком. Закуплено **1750** кг морского песка.
 - Украшение парадных новогодними световыми гирляндами.
 - Установка новогодней ели.
- 2.23. Организация и контроль работ по дератизации и дезинсекции.

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: вывезено **5820,65** м³ ТБО и КГО.

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. Ремонт системы электроснабжения, электротехнических изделий, замена ламп на энергосберегающие, модернизация системы управления освещением.

5.2. Ремонт слаботочных систем (видеонаблюдение, диспетчеризация, домофония).

5.3. Ремонт металлического покрытия на кровле и восстановление элементов фасада, восстановление дверей переходных балконов. Замена остекления, замков-защелок, доводчиков.

5.4. Ремонт системы отопления, оборудования автоматики ИТП и внутренних систем отопления и ГВС.

5.5. Замена и ремонт отдельных участков трубопроводов и соединений, арматуры, соединений, колодцев, трапов, ревизий, сифонов в системах бытовой и ливневой канализации.

5.6. Частичное восстановление внутренней отделки квартирных и лифтовых холлов.

5.7. Проведение аварийных, восстановительных и иных работ в целях обеспечения качественного и непрерывного предоставления коммунальных услуг.

5.8. Ремонт лифтового оборудования, замена частотных преобразователей.

5.9. Установка аэродефлекторов на желоба вентшахт в парадных № 2,3,5,7.

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: использовано 3300 кг ПГМ;
- складирование снега;
- вывоз снега;
- очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;
- сбрасывание снега и льда с козырьков над входами в подъезды и крыш выступов вторых этажей.

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, контейнеров, контейнерной площадок;
- промывка козырьков парадных, фасада МКД на уровне 1,5 м.

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)

8.1. 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 видеонаблюдения

9.6. Техническое обслуживание системы автоматического пожаротушения (АПТ).

9.7. Техническое обслуживание оборудования систем вентиляции и дымоудаления.

9.8. Техническое обслуживание подъемно-секционных ворот и шлагбаумов автостоянки.

9.9. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды.

9.10. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем общеобменной и противодымной вентиляции, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.

9.11. Контроль состояния, проверка исправности и работоспособности электрооборудования, силовых и осветительных установок.

9.12. Устранение неисправностей, не требующих дорогостоящего ремонта или замены оборудования.

9.13. Восстановление герметичности участков трубопроводов систем отопления, водоснабжения и водоотведения.

9.14. 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. Проведение ежегодного технического освидетельствования лифтового оборудования.

10.4. Ремонтно-восстановительные работы узлов и элементов лифтового оборудования в результате небрежного пользования и совершения вандальных действий.

10.5. Круглосуточное устранение неполадок в работе лифтового оборудования. Принято и выполнено **345** 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 – **2023** текущих и аварийных заявок.

Зарегистрировано и передано Застройщику – **508** гарантийная 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.

11.8. Обзвон собственников, прием решений от собственников.

12. Служба консьержей

12.1. Ведение круглосуточного дежурства на постах.

12.2. Контроль работоспособности технического оборудования (видеонаблюдение, АППЗ, домофония (ПЗУ) в помещении консьержных и парадных.

12.3. Ведение наблюдения за входными дверями подъезда, парадным, лифтовым холлом с использованием системы видеонаблюдения, недопущение порчи общедомового имущества и расклейки рекламы, объявлений и т.п.

12.4. Осуществление пропуска посетителей (технического персонала) к жильцам дома, по предварительно полученным заявкам.

12.5. Контроль (доставки) внос и вынос крупногабаритного имущества (груза).

12.6. При необходимости осуществление приема и регистрации заявок в соответствующем журнале от жильцов подъезда с последующей передачей их в Диспетчерскую службу.

12.7. Ведение журналов.

12.8. Ежедневный контроль работы службы консьержей.

13. Содержание и текущий ремонт паркинга

13.1. Предоставление доступа в паркинг. Оформление пропусков, выдача брелоков.

13.2. Уборка и контроль уборки помещения паркинга.

13.3. Техническое обслуживание инженерного оборудования, систем и сетей.

13.4. Организация контрольно-пропускного режима на территорию паркинга.

13.5. Работы по текущему, аварийному и восстановительному ремонту помещения паркинга.

14. Дополнительные работы

- 14.1. Работа по предоставлению собственникам проектной документации для остекления балконов.
- 14.2. Проведение Дня знаний - праздника для жителей.
- 14.3. Проведение новогоднего праздника для жителей.