

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 июня 2016 г. по декабрь 2016г.

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

Общая площадь дома – 98 136,6.0 м², в т.ч.:

Жилые помещения – 59 410.4 м²,

Площадь автостоянки – 16 171.3 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. Заселение, подписание Договоров управления, выдача ключей.
- 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.
- 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.
- 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).
- 1.18. Работа по поиску и подбору персонала (размещение объявлений, проведение собраний).
- 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 перекачке 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 – 224 шт.,
- электротехнические заявки – 88 шт.,

- заявки по работе лифтового оборудования – 362 шт.,
- заявки по работе слаботочных систем (ПЗУ, АПС, СКУД) – 29 шт.,
- заявки по МОП (двери, окна, лестницы, коридоры, территория и пр.) – 29 шт.

2.22. Благоустройство здания и территории:

- Установка малых архитектурных форм (полусфер).
- Устройство табличек для ограничения выгула домашних животных.
- Монтаж информационных стендов в лифтовых холлах парадных.

2.23. Организация и контроль работ по дератизации.

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. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка придомовой территории

5.1. 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;

5.2. 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. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)

- 6.1. Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда), системы контроля и управления доступом (СКУД) и системы видеонаблюдения входных групп.
- 6.2. Проведение работ по ремонту и восстановлению работоспособности переговорно-замочных устройств и системы домофонизации (кабельные линии, эл. приборы, блоки коммутации, переговорные трубки).

7. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)

- 7.1. Обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты, внутреннего противопожарного водопровода (ППВ).

8. Эксплуатация и техническое обслуживание

- 8.1. Техническое обслуживание оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП).
- 8.2. Техническое обслуживание оборудования главных распределительных щитов (ГРЩ).
- 8.3. Техническое обслуживание насосных станций, вентиляционных систем.
- 8.4. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС).
- 8.5. Техническое обслуживание системы автоматического пожаротушения (АПТ).
- 8.6. Техническое обслуживание оборудования систем вентиляции и дымоудаления.
- 8.7. Техническое обслуживание подъемно-секционных ворот и шлагбаумов автостоянки.
- 8.8. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды.
- 8.9. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем общеобменной и противодымной вентиляции, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.
- 8.10. Контроль состояния, проверка исправности и работоспособности электрооборудования, силовых и осветительных установок.
- 8.11. Устранение неисправностей, не требующих дорогостоящего ремонта или замены оборудования.
- 8.12. Восстановление герметичности участков трубопроводов систем отопления, водоснабжения и водоотведения.
- 8.13. Утилизация люминесцентных (ртутьсодержащих) ламп.

9. Содержание и ремонт лифтов

- 9.1. Техническое обслуживание и ремонт лифтов.
- 9.2. Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.
- 9.3. Проведение ежегодного технического освидетельствования лифтового оборудования.

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

9.5. Круглосуточное устранение неполадок в работе лифтового оборудования.

Принято и выполнено 361 заявка о неисправностях лифтов от Собственников помещений.

10. Диспетчерское обслуживание

10.1. 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 – 732 текущих и аварийных заявок.

Зарегистрировано и передано Застройщику – 1169 гарантийная заявка.

10.2. Прием показаний приборов учета энергоресурсов от жильцов и внесение в журнал.

10.3. 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.

10.4. Получение и обработка информации от внешних дежурных и аварийных служб о прекращении или ограничении подачи энергоресурсов.

10.5. Передача текущих заявок в диспетчерские службы сервисных организаций по обслуживанию инженерных систем в случае выявления неисправностей и дефектов.

10.6. Оперативный вызов аварийной службы или представителей обслуживающих организаций в случае возникновения аварийной ситуации в инженерных сетях.

10.7. Выдача ключей техническому персоналу, ведение журнала.

10.8. Обзвон собственников, прием решений от собственников.

11. Служба консьержей.

11.1. Организация и контроль работы службы консьержей.