

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 2018г. по декабрь 2018г.

Данные объекта: ул. Бутлерова, д. 11, корп. 1, лит. А

Общая площадь дома – 19 974,3 м², в т.ч.:

Жилые помещения – 12 963,0 м²,

Нежилые встроенные помещения – 712,0 м²,

Площадь автостоянки – 1 030,2 м².

Площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 5 269,1 м²,

Количество подъездов – 2

Количество квартир в доме – 175

Количество нежилых встроенных помещений в доме – 5

Количество машино-мест в подземной автостоянке – 65

1. Управление многоквартирным домом

1.1. Административно-хозяйственная деятельность.

1.2. Подписание договоров управления с новыми собственниками.

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

1.4. Доставка квитанций собственникам в почтовые ящики.

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).

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. На прием обратилось **23** чел. По вопросам: заключение ДУ, получение справок об отсутствии задолженности, получение доступа в паркинг, оформление пропусков в паркинг на автомобили и др. вопросы.

1.10. Подготовка и выдача предписаний об устранении нарушений Правил пользования помещением и общим имуществом МКД.

1.11. Проведение консультаций Собственников по телефону.

1.12. Работа с заявлениями и обращениями граждан. Всего принято обращений (ответы предоставлены): **42** обращений на портал «Наш Санкт-Петербург»; **11** письменных заявлений; **11** обращений на сайт УК (из них **3** – о предоставлении доступа в личный кабинет).

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 проведению заочной части Общего собрания собственников: обзвон собственников, сбор решений, подсчет голосов, подготовка и подписание справки об отсутствии кворума.

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

1.18. Взаимодействие с контролирующими организациями по проверкам деятельности управляющей компании.

2. Содержание общего имущества

2.1. 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.

2.2. Прием Собственников помещений главным инженером и заместителем по техническим и эксплуатационным вопросам.

2.3. Консультации и согласование Собственникам помещений работ по переустройству общедомовых инженерных систем и размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий.

2.4. 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.

2.5. Ежедневный обход и осмотр мест общего пользования, технических помещений, подземной автостоянки, подвальных помещений и территории МКД.

2.6. 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.

2.7. Технические осмотры, проверка состояния, устранение неисправностей в работе общедомовых инженерных сетей и оборудования многоквартирного дома.

2.7.1. Осмотр, контроль и настройка параметров, устранение неисправностей в системах центрального отопления и теплоснабжения вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.

2.7.2. Осмотр, контроль параметров, устранение неисправностей электротехнических устройств: замена ламп, розеток и выключателей в помещениях общего пользования, ремонт светильников, розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.

2.7.3. Технические осмотры технических помещений: ГРЩ, ИТП, водомерные узлы, насосные станции, вентиляционные камеры и пр.

2.7.4. Осмотр и проверка исправности пожарной сигнализации и средств пожаротушения.

2.8. Проведение работ по перекатке пожарных рукавов.

2.9. Прочистка и промывка внутренних канализационных лежаков и стояков.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. Проведение мелких ремонтных и восстановительных работ отдельных элементов и участков строительных конструкций.

2.13 Проведение аварийного ремонта, срочное восстановление узлов и деталей инженерных систем.

2.14. Ремонт доводчиков входных дверей подъездов и лестниц, этажных дверей (лестниц, балконов, лифтовых холлов).

2.15. Ремонт окон в МОП, входных дверей в подъезды и на лестницы, этажных дверей.

2.16. Восстановительный ремонт выломанных петель входных дверей подъездов и лестниц, ремонт фурнитуры дверей: ручки, замки, щеколды и пр.

2.17. Размещение ответов на сообщения заявителей на портале «Наш Петербург».

2.18. Аварийное обслуживание - оперативная локализация и ликвидация аварийных ситуаций в инженерных системах.

2.19. Выполнение аварийных и текущих заявок от Собственников помещений:

- сантехнические заявки – **224 шт.**,
- электротехнические заявки – **144 шт.**,
- заявки по работе лифтового оборудования – **60 шт.**,
- заявки по работе домофонов, видеонаблюдения, АППЗ – **84 шт.**,
- разные заявки по МОП (двери, окна, лестницы, коридоры и пр.) – **32 шт.**
- клининг – **21 шт.** (из них уборка МОП – 9 шт., уборка территории – 9 шт., уборка паркинга –

2 шт.).

2.20. Благоустройство здания и территории:

- Установка малых архитектурных форм (полусфер) -3шт.
- Устройство табличек для ограничения выгула домашних животных.
- Восстановление насаждений кустов: посажено 3 шт. спиреи, 20 шт. роза морщинистая.
- Выполнение работ по восстановлению газонов: закуплено 2 м³ грунта, 6 кг травосмеси.

2.21. 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 **1126,58 м³** ТБО И КГО.

4.2. Смена подрядной организации, оказывающей услуги по вывозу и утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов: проведение тендера, заключение договора.

4.3. Контроль работы подрядной организации, оказывающей услуги по вывозу и утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.

5. Текущий ремонт

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.
- 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.
- 5.6. Частичное восстановление отделки стен и потолков, облицовки полов керамической плиткой в МОП (лестничные клетки, коридоры, холлы, технические помещения).
- 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.
- 5.10. Ремонт запорной арматуры на внутреннем противопожарном водопроводе, 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. Ремонтные работы по восстановлению работоспособности шлагбаумов и системы контроля и управления доступом на стилобат.
- 5.14. Восстановление лакокрасочного покрытия бетонных полусфер, металлических ограждений на территории. Ремонт и восстановление отдельных участков металлических ограждений. Частичный ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров (брусчатки).
- 5.15. Проведение аварийных, восстановительных и иных работ в целях предотвращения возможной угрозы жизни, здоровью и имуществу, обеспечения качественного и непрерывного предоставления коммунальных услуг.

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 (наледы);
- посыпка территории противогололедными материалами: использовано 1 000 кг ПГМ;
- 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 (АПТ).

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 **60 заявок** о неисправностях лифтов от жильцов.

11. Диспетчерское обслуживание

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

Принято и зарегистрировано – **565** текущих и аварийных 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; тепловые пункты; ГРЩ; дежурное освещение лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий) и доступом в технические помещения МКД.

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. Дополнительные работы

13.1. Проведение новогоднего праздника для жителей.

13.2. Проведение праздника «День знаний» (1 сентября).

13.3. Организация и контроль работы по уборке помещений встроенной автостоянки.

13.4. Организация и контроль работы службы дежурных по паркингу.

13.5. Содержание и текущий ремонт паркинга. Восстановление, ремонт и замена отдельных элементов подъемных ворот подземного паркинга.