

**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 2017г. по декабрь 2017г.**

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

Общая площадь дома – 19 974,5 м<sup>2</sup>, в т.ч.:

Жилые помещения – 12 963,0 м<sup>2</sup>,

Нежилые встроенные помещения – 712,2 м<sup>2</sup>,

Площадь автостоянки – 2 250,0 м<sup>2</sup>.

Количество подъездов – 2

Количество квартир в доме – 175

Количество нежилых встроенных помещений в доме – 3

### 1. Управление многоквартирным домом

- 1.1. Административно-хозяйственная деятельность.
- 1.2. Подписание Договоров управления с новыми собственниками, 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](http://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 МКД.  
Всего принято обращений (ответы предоставлены):  
**1** обращение собственников на портал «Наш Санкт-Петербург»;  
**3** письменных заявления;  
**12** обращения на сайт УК (из них 3 – о предоставлении доступа в личный кабинет).
- 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 и проведению годового общего собрания собственников помещений (ОСС): сбор предложений в повестку дня, проведение почтовой рассылки сообщений и решений, поквартирный 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 технических заданий, проведение тендеров и заключение договоров на сервисное обслуживание инженерных систем и оборудования: лифтовое оборудование, переговорно-замочные устройства (ПЗУ), система контроля и управления доступом (СКУД), система видеонаблюдения, система диспетчеризации, индивидуальные тепловые пункты (ИТП), автоматика узлов учета тепловой энергии (УУТЭ), система автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ), система автоматического пожаротушения (АПТ) автостоянки.

2.2. Подготовка технических условий для проведения тендера с компаниями-провайдерами по предоставлению услуг связи и интернет в МКД

2.3. Разработка эксплуатационной документации по инженерным системам для последующей эффективной и безопасной эксплуатации многоквартирных домов.

2.4. Взаимодействие с Застройщиком, Заказчиком, генподрядной и подрядными организациями:

2.4.1. Приемка исполнительной документации от Застройщика: проверка комплектности, подготовка перечней выявленных замечаний, повторная проверка на предмет устранения замечаний.

2.4.2. Приемка в эксплуатацию строительных элементов и конструкций, инженерных систем и оборудования.

2.4.3. Формирование рекламационных замечаний по строительным конструкциям, инженерным системам и оборудованию; контроль устранения замечаний;

2.4.4. Прием, регистрация и передача Застройщику гарантийных заявок от Собственников помещений; контроль выполнения гарантийных заявок.

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

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

2.5.2. 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.

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

2.7. 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.

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

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

2.10. 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.

- 2.10.1. Технические осмотры технических помещений: ГРЩ, ИТП, водомерные узлы, насосные станции, вентиляционные камеры и пр.
- 2.10.2. Осмотр и проверка исправности пожарной сигнализации и средств пожаротушения.
- 2.11. Прочистка и промывка внутренних канализационных лежаков и стояков.
- 2.12. 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.
- 2.13. 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, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону ресурсоснабжающими организациями;
  - получение промежуточных актов готовности, оформление 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.
  - ремонт и утепление наружных водоразборных кранов;
  - ремонт, замена и регулировка доводчиков на входных дверях.
- 2.14. Аварийное обслуживание - оперативная локализация и ликвидация аварийных ситуаций в инженерных системах.
- 2.15. Выполнение аварийных и текущих заявок от Собственников помещений:
- сантехнические заявки – **137** шт.,
  - электротехнические заявки – **54** шт.,
  - заявки по работе лифтового оборудования – **82** шт.,
  - заявки по работе домофонов, видеонаблюдения, АППЗ – **67** шт.,
  - разные заявки по МОП (двери, окна, лестницы, коридоры и пр.) – **42** шт.,
  - клининг – **9** шт.
- 2.16. Проведение мелких ремонтных и восстановительных работ отдельных элементов и участков строительных конструкций.
- 2.17. Проведение аварийного ремонта, срочное восстановление узлов и деталей инженерных систем.
- 2.18. Ремонт и монтаж новых доводчиков входных дверей подъездов и лестниц, этажных дверей (лестниц, балконов, лифтовых холлов) – взамен похищенных и подверженных вандализму.
- 2.19. Замена разбитых стекол входных дверей в подъезды и на лестницы.
- 2.20. Восстановительный ремонт выломанных петель входных дверей подъездов и лестниц.
- 2.21. Ремонт и замена фурнитуры дверей: ручки, замки, щеколды и пр.
- 2.22. Благоустройство здания и территории:
- 2.22.1. Проведение работ по покраске и монтажу бетонных полусфер.
  - 2.22.2. Проведение работ по ремонту пешеходных дорожек из клинкерной плитки.
  - 2.22.3. Установка искусственной дорожной неровности.
  - 2.22.4. Установка табличек для ограничения выгула домашних животных.
  - 2.22.5. Установка табличек на двери выхода из паркинга в подъезды.
  - 2.22.6. Установка табличек на входные двери паркинга.
  - 2.22.7. Размещение знаков безопасности «Желтый круг» на входные двери подъездов.
  - 2.22.8. Размещение знаков «Курение запрещено» на входные двери подъездов, в лифтах, на двери переходных балконов этажей.

- 2.22.9. Посадка цветов: посажено **44** шт. тагетеса Эректа (бархатцы), **20** шт. декоративной травы цинерарии (итого 64 шт.).
- 2.22.10. Частичное восстановление газонов: закуплено **5** м<sup>3</sup> грунта, **20** кг травосмеси.
- 2.22.11. Частичное восстановление зеленых насаждений: посажено **15** кустов розы.
- 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: **1773** м<sup>3</sup> 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. 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 (наледы);
- 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, контейнеров, контейнерной площадок;
- промывка козырьков парадных, фасада МКД на уровне 1,5 м.

## 6. Текущий ремонт общего имущества

- 6.1. Проведение ремонтно-восстановительных работ поврежденных участков фасадной облицовки, архитектурных элементов, штукатурного слоя стен.
- 6.2. Замена отдельных элементов и фурнитуры оконных заполнений.
- 6.3. Смена 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.
- 6.4. 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.
- 6.5. Частичное восстановление отделки стен и потолков, облицовки полов керамической плиткой в МОП (лестничные клетки, коридоры, холлы, технические помещения).
- 6.6. Замена и ремонт отдельных участков трубопроводов, соединений, запорной и регулирующей арматуры, воздушных кранов в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения. Восстановление участков теплоизоляции трубопроводов.
- 6.7. Замена и ремонт отдельных участков трубопроводов и соединений, арматуры, соединений, колодцев, трапов, ревизий, сифонов в системах бытовой и ливневой канализации.
- 6.8. Замена и 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.
- 6.9. Ремонт запорной арматуры на внутреннем противопожарном водопроводе, восстановление требуемого количества пожарных рукавов.
- 6.10. Замена и ремонт отдельных элементов, узлов и деталей лифтового оборудования.
- 6.11. Замена и восстановление пожарных дымовых и кнопочных извещателей. Обеспечение работоспособности и замена элементов и частей систем видеонаблюдения, противопожарной защиты, домофонизации, диспетчеризации.
- 6.12. Восстановление лакокрасочного покрытия бетонных полусфер, металлических ограждений на территории. Ремонт и восстановление отдельных участков металлических ограждений. Частичный ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров (брусчатка).
- 6.13. Проведение аварийных, восстановительных и иных работ в целях обеспечения качественного и непрерывного предоставления коммунальных услуг.
- 6.14. Косметический ремонт входных групп 1 этажа.

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

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

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. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячего и холодного водоснабжения.

9.8. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем обще обменной и противодымной вентиляции, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.

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

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

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

9.12. 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 **82** заявки 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 – **391** текущих и аварийных заявок.

Зарегистрировано и передано Застройщику – **278** 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; 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. Организация и контроль работы службы охраны автостоянки.
- 13.2. Организация и контроль работы по уборке помещений встроенной автостоянки.
- 13.3. Проведение новогоднего праздника для жителей.