



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1.2
к бюллетеню для голосования
на очередном общем собрании
собственников
помещений многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Победы, дом 5

Отчет управляющей компании «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ»
о выполнении условий договора управления за 2016 год.
Данные объекта: ул. Победы, дом 5.

Общая площадь дома:

Жилая площадь – **6860,50м²**

Нежилые помещения – **302,30 м²**

Паркинг – **1583,80м²**

Квартиры:

Количество квартир в доме – **51**

Техническое обслуживание.

1. Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации.

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы на оборудовании систем.
- Сезонное обслуживание систем.

1.1.Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения
2. Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего водоснабжения, в системе вентиляции, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения, в системе пожарного водопровода.
3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет: целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.
5. Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редуцирующих клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет: отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей.
6. Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет отсутствия загрязнения и заполнения водой.
7. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет: освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.
8. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации
9. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редуцирующих и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.
10. Проверка срабатывания (включение, выключение) дренажных насосов, автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективности их работы.



11. Регулировка и замена вышедших из строя аварийных сбросных клапанов.
12. Маркировка трубопроводов отопления и ГВС в помещениях ИТП.

1.2. Профилактические работы на оборудовании систем.

1. Чистка фильтров в ИТП, на вводе водомерного узла, на системе водоснабжения, в коллекторных шкафах отопления, ГВС и ХВС.
2. Чистка внутренней поверхности измерительных приборов.
3. Очистка дренажных насосов и приемков.
4. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.
5. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

1.3. Сезонное обслуживание (СО)

1. Слив консерванта из систем отопления и вентиляции.
2. Проведение промывки систем отопления и ГВС гидропневматическим способом.
3. Проведение испытаний внутренних систем теплоснабжения на плотность и прочность.
4. Проведена метрологическая поверка измерительных приборов и приборов учета тепловой энергии.
5. Замена измерительных приборов и приборов учета не прошедших метрологическую поверку.
6. Предъявление готовности систем теплопотребления, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону 2016-2017 гг. в ресурсоснабжающие организации, в районную Администрацию.
7. Получение паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону 2016-2017 гг.

Работы в системе вентиляции.

Произведена смена фильтров в системе вентиляции в количестве 6 шт,
Выполнена модернизация системы вентиляции в помещении для хранения мусора на сумму 2827,50 руб.

2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.

За отчётный период согласно регламента выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП) состоящее из ТО-1, ТО-2.

ТО-1 входит:

- Внешний осмотр помещения ГРЩ на предмет целостности дверей, целостности замка, отсутствия течи перекрытий, отсутствия загрязнений.
- Осмотр средств защиты, противопожарных средств, аптечки.
- Внешний осмотр системы освещения (светильников, выключателей) на предмет наличия перегоревших ламп, разбитых (отсутствующих) плафонов и т.д. Проверка работы системы освещения путём включения-отключения освещения.
- Внешний осмотр щитов на предмет наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр электросчётчиков на предмет: целостности и наличия пломб, наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр трансформаторов тока на предмет: целостности и наличия пломб, наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр предохранителей на предмет: наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр рубильников, выключателей нагрузки на предмет: наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр контакторов, пускателей, реле на предмет: наличия маркировки, отсутствия загрязнений.
- Внешний осмотр автоматических выключателей, УЗО на предмет: наличия маркировки, отсутствия загрязнений. Проверка работоспособности автоматических выключателей, УЗО путём включения-выключения.
- Внешний осмотр кабельных сетей (кабельные лотки, кабели) на предмет целостности кабельных лотков, повреждения изоляции, наличие маркировки, бирок, отсутствия загрязнений.

периодичность проведения работ, 1 раз в месяц.

ТО-2 входит:



- Разборка светильника, замена перегоревших ламп, подтяжка контактных соединений, чистка от пыли, сборка светильника, восстановление маркировки.
- Восстановление маркировки щитов, чистка от пыли.
- Восстановление маркировки электросчётчиков, чистка от пыли.
- Восстановление маркировки трансформаторов тока, чистка от пыли.
- Восстановление маркировки предохранителей, проверка плавкой вставки, подтяжка контактных соединений, чистка от пыли.
- Проверка работоспособности рубильников, выключателей нагрузки путём включения-выключения.
- Восстановление маркировки рубильников, выключателей нагрузки, протяжка контактных соединений, чистка от пыли, смазка трущихся деталей.
- Восстановление маркировки контакторов, пускателей. реле, подтяжка контактных соединений, чистка от пыли.
- Восстановление маркировки автоматических выключателей. УЗО, протяжка контактных соединений, чистка от пыли.
- Восстановление маркировки кабелей, ремонт изоляции кабелей, протяжка контактных соединений, чистка кабельных трасс от пыли.

периодичность проведения работ, 1 раз в год.

За отчётный период согласно регламента выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП) состоящее из:

визуального осмотра ГРЩ: **периодичность - ежедневно**

уборка пыли ГРЩ: **периодичность 1 раз в месяц**

визуальный смотр, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов: **периодичность 1 раз в месяц**

протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ: **периодичность 1 раз в год**

замена неисправных ламп в МОП с момента выхода из рабочего состояния не более одной рабочей смены.

Для обеспечения содержания электроустановок и освещения в исправном состоянии в многоквартирном жилом доме: ул. Победы д.5 , выполнены следующие работы:

I. Освещение мест общего пользования:

- замена ламп освещения

Светильники RKL в паркинге

2 шт.

Замена светильников в паркинге

23 шт.

Замена светильников в местах общего пользования

51 шт.

Ремонт линии художественной фасадной подсветки

60 п.м.

Ремонт и установка светильников на фасаде

3 шт.

Произведены регламентные работы и ремонт наружного освещения художественной подсветки с помощью вышки.

II. Техником -электриком выполнено 98 заявок по обращениям жителей.

Для сокращения сроков устранения внештатных ситуаций в работе электрооборудования, электроснабжения создан аварийный запас материалов и оборудования.

III. Предоставлена необходимая документация для заключения договоров электроснабжения собственникам нежилых помещений.

IV. Для собственников формируется ежемесячный отчёт по электропотреблению в МОП .

V. Ежемесячно составляется отчёт поставщику электроэнергии ОАО «Петербургская сбытовая компания » о расходе электроэнергии многоквартирного жилого дома.

2. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.

В соответствии с Договором по техническому обслуживанию лифтов сотрудники подрядной организации ООО «ШТЕЙН Сервис» выполняют следующие виды работ:



1. Периодические осмотры и текущий ремонт: 1 раз в месяц производится осмотр лифтового оборудования, выполняются проверки элементов систем безопасности лифтов и необходимые чистка, смазка и регулировки для поддержания лифтов в исправном техническом и безопасном для пользователей состоянии в соответствии с рекомендациями завода-изготовителя;
2. Аварийно-техническое обслуживание: обеспечивается круглосуточная эвакуация пассажиров из кабин остановившихся лифтов, запуск остановившихся лифтов в кратчайшие сроки, если их запуск не требует проведения аварийно-восстановительных работ; выполняются заявки о сбоях в работе лифтов, переданные в лифтовую диспетчерскую службу ;
3. Аварийно-восстановительные работы: при выходе из рабочего состояния каких либо компонентов лифтового оборудования, выполняется их замена или ремонт в максимально кратчайшие сроки.
4. Подготовка лифтов к периодическому техническому освидетельствованию – 1 раз в год производится уборка машинных помещений и приямков шахт; производится полный осмотр лифтового оборудования;
5. Управляющая компания «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» проводит ежегодное страхование лифтов.

Содержание дома и придомовой территории.

1. Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.1. Места общего пользования

1. Ремонт и обслуживание движущихся частей фурнитуры дверей МОП – 12 заявок.
2. Ремонт дверей МОП, регулировка закрывания – 36 заявок
3. Замена и регулировка дверных доводчиков в МОП – 6 заявок
4. Замена дверных доводчиков в паркинге- 4 шт.
5. Замена разбитых стеклопакетов – 2 шт.
6. Ремонт почтовых ящиков – 4 шт.

Системы контроля доступа «Femax» количество заявок- 32 шт.

1. Замена панелей – 8 шт.
2. Замена замком в нишах коллекторных шкафов – 4 шт.
3. Принято заявок от жителей - 157 шт.

2. Гарантийный ремонт общего имущества многоквартирного дома

1. Устранение дефектов покраски в МОП.
2. Выполнение гарантийных работ по слаботочной системе.
3. Выполнение гарантийных работ по системе водоснабжения в паркинге.
4. Выполнение заявок по регулировке деревянных окон в квартирах
5. Выполнение заявок по регулировке алюминиевых окон в квартирах.
6. Выполнение заявок по ремонту деревянных дубовых дверей в квартирах и местах общего имущества.
7. Выполнение заявок по замене УЗО в квартирах.
8. Выполнение заявок по замене приборов передачи импульсов в системе «Ресурс» в квартирах.
9. Выполнение заявок по укреплению фасадного камня на кровле, восстановление гидроизоляции.
10. Восстановление гидроизоляции в паркинге.

Санитарное содержание придомовой территории и МОП.

1. Ежедневно производится контроль санитарного состояния и выполнение графиков уборки со стороны сотрудников ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ». Составлялись акты и претензии по уборке МОП и придомовой территории.
2. Размещены в местах общего пользования таблички «Курение запрещено».
3. Ежемесячно производились работы по дератизации подвальных помещений дома.

4. Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной компанией «Петро-Васт». За отчетный период вывезено 252,44 куб.м.

В декабре 2016 г. Управляющей компанией «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» была установлена и украшена Новогодняя елка.

Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ».

1. Проводились регламентные работы по техническому обслуживанию системы СКУД (система контроля доступа), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников.
2. Проводились работы по заявкам жителей, а также обязательное техническое обслуживание системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты) специализированной организацией «Эльтон».
3. За отчетный период было принято диспетчерской службой и выполнено 37 аварийных заявок из них:
 - сантехнических – 14 шт.
 - электротехнических – 22 шт.
 - по системе вентиляции- 1 шт.

Обеспечение охраны жилого комплекса

За период работы по обеспечению правопорядка и пресечению противоправных действий сотрудниками ООО «ОП «ЛВБ-Мониторинг-А:

Было принято и отработано более 55 звонков-вызовов. Обращения связаны с нарушением регламента выполнения строительных работ.

Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.

1. Взаимодействие диспетчерской службы ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» с собственниками жилых и коммерческих помещений

1. За отчетный период от жителей дома принято и выполнено заявок – 258 шт. в том числе,
 - сантехнических – 54 шт.,
 - электротехнических - 64 шт.,
 - по работе лифтов – 55 шт.,
 - по работе системы ПЗУ - 67 шт.
 - по комплексному обслуживанию - 18 шт.
2. Передано заявлений в отдел гарантийного ремонта в количестве - 157 шт.
3. Обработано заявлений от жителей в адрес «ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ» в количестве - 12 шт.

2. Взаимодействие диспетчеров и управляющего ЖК Победа,5 с собственниками жилых и коммерческих помещений.

За отчетный период:

1. Ежемесячно производился прием показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений через программу «Ресурс». Проводилась ежеквартальная проверка показаний вручную.
2. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора.
3. Ежедневно проводился контроль за работой подрядных организаций.
4. Оказывались консультации по телефону.
5. Производился визуальный контроль состояния инженерных систем
 - Осмотры МОП
 - Осмотры кровли
 - Осмотры паркинга
 - Внешнего состояния лифта (плафоны, кнопки, стены)
6. Проверка соблюдения правил пожарной безопасности и правил техники безопасности на рабочем месте.



- Проверка исправности и наличия оборудования (пожарные рукава, наличие противопожарных знаков и т.д.)
 - Проверка наличия и исправности оборудования, инструмента, спецодежды;
 - Инструктажи персонала;
 - Ведение необходимых журналов.
7. Контроль работы службы охраны.

4. Взаимодействие бухгалтерии ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ » с собственниками жилых и коммерческих помещений.

Сотрудниками управляющей компании ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ » совместно с бухгалтерией регулярно велась работа по информированию должников о необходимости своевременно оплачивать коммунальные услуги.

Специалист по расчетам проводил консультации по телефону по вопросам начисления и взаиморасчетов между ООО «УК «ЛЕГЕНДА КОМФОРТ » и собственниками:

1. Два раза в месяц составлялись, анализировались и формировались списки квартир, имеющих задолженность по коммунальным платежам. Проводилось напоминание по телефону и по электронной почте.
2. По состоянию на 31.12.16 г. по адресу: Победы,5 имеется задолженность: общая задолженность руб.- 1 584 757, 20 руб.