**ОТЧЕТ**

**управляющей компании ООО «СОДРУЖЕСТВО СТОЛИЦ»**

**о выполненных работах и оказанных услугах**

*по управлению и эксплуатации жилой части многоквартирного дома по адресу:*

**г. Санкт-Петербург, улица Мебельная, дом 35, корп. 2**

**за 2012 год**

 Общая площадь жилых и встроенных помещений здания: 35 123,10 м²

 Количество квартир: 711

 Количество встроенных помещений: 26

 Подземная автостоянка: 94 парковочных мест

 Количество подъездов: 3

 количество лифтов: 9

 Этажность: 25

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Наименование работ | Объем | Периодичность |
| **1.** | **Услуги по вводу объекта в эксплуатацию:** |
| 1.1 | Организован приём от застройщика и дальнейшая передача собственников помещений: стульчиков унитаза, датчиков дыма, терморегуляторов, паспортов на водосчётчики душевых леек, пожарных рукавов, пож. Гидрантов, согласно проекта 42/09. | 711 кв.,26 ком. помещ. | Май 2012 г. – по настоящее время |
| 1.2 | Организован приём от застройщика и дальнейшая выдача брелков от ворот паркинга владельцам парковочных мест  | 94 мест | Июнь 2012 г – по настоящее время |
| 1.3 | Выполнена приёмка паспортов на квартирные эл.счётчики и ключи от них. | 711 паспортов,1422 кл. | Апрель 2012 г. |
| 1.4 | Выполнен приём кондукторов, затянутых в замоноличенные трубки СС | 711 квартир | Май 2012 г. |
| 1.5 | Осуществлена приёмка в эксплуатацию сети освещения МОП, паркинга, техн. помещений, наружного освещения, выполненного в соответствии с проектом 42/09-Э |  | Май 2012 г. |
| 1.6 | Приём на баланс оборудование: ГРЩ 1,2,3, ВРУ-Г, ЩС 1,2,3,4,5, РЩО 1,2,3, РЩА 1,2,3,4, ЩРЭ 1-72, Щ сот, Щ атп, Щтсж, Щкон 1,2,3 в соотв. с проектом 42/09-Э, с кабелями и ключами от данных щитов. |  | Май 2012 г. |
| 1.7 | Осуществлен приём качества и объёма чистовой отделки МОП, паркинга, тех. помещений |  | Апрель-май 2012 г. |
| 1.8 | Осуществлена приёмка комплектов ключей:- квартир-офисных помещенийТехнические помещения | 1422 компл.42 компл.70 компл. | Март – июль 2012 г. |
| 1.9 | Осуществлён приём монтажа мозаичного панно в 1, 2, 3 парадных | 1750 х 3750 мм – 2 шт.1420 х 3750 мм – 1 шт. | Июнь 2012 г. |
| 1.10 | Осуществлен монтаж:- этажных табличек; - указателей на парадных;- таблички в лифтовых кабинах  | 150 шт. 3 шт. 9 шт. | Июнь 2012 |
| 1.11 | Произвели приёмку работоспособности сигнала превышения аварийного уровня дренажно-насосной станции на пульте диспетчера |  | 25.07.2012 |
| 1.12 | Организован заказ, поставка, монтаж почтовых ящиков и выдача ключей | 711 шт. | Август 2012 г. |
| 1.13 | Выполнена установка пожарных гидрантов в 1, 2, 3 парадных | 288 шт. | Сентябрь 2012 г. |
| 1.14 | Осуществлен переход на постоянный источник электроснабжения дома. |  | Октябрь 2012 г. |
| 1.15 | Осуществлена приёмка работ по пуско-наладке приточных систем вентиляции |  | Ноябрь 2012 г. |
| 1.16 | Осуществлен приём в эксплуатацию оборудования ИТП | 5 ИТП | Ноябрь 2012 г. |
| 1.18 | Выполнен монтаж газонных ограждений (окончательно после выполнения благоустройства территории) | 752 м/п | Ноябрь-декабрь 2012 г. |
| **2.** |  **Услуги по управлению многоквартирным домом:** |
| 2.1 | Заключены договора: |  |  |
| 2.1.1 | Управление многоквартирным домом с собственниками помещений | 585 |  |
| 2.1.2 | Договор энергоснабжения № 36936 от 11.09.2012 г. ОАО "Петербургская сбытовая компания" | администрирование | постоянно |
| 2.1.3 | Договор № 1714.34.037.2 от 15.12.11, дополнительное соглашение № 1 от 01.05.2012 г. – теплоснабжение в горячей воде на пусконаладочные работы./ ГУП «Топливно-энергетический комплекс Санкт-Петербурга | администрирование  | временно |
| 2.1.4 | Договор № 34-662807-ЖФ-ВС от 29.05.12., соглашение № 1 от 13.07.2012 - на отпуск питьевой воды /ГУП " Водоканал Санкт-Петербурга" | администрирование  | временно |
| 2.1.5 | Договор № 34-669548-ЖФ-ВО от 09.06.12, соглашение № 1 от 09.08.12 - прием сточных вод и загрязняющих веществ./ГУП " Водоканал Санкт-Петербурга | администрирование | временно |
| 2.1.6 | Договор № 249-МБ/12 ООО" Контраст" от 02.07.12. -вывоз бытовых и строительных отходов.  | администрирование  | постоянно |
| 2.1.7 | Договор № 124 ООО" Спецстройтранс" от 01.05.12. -вывоз бытовых и строительных отходов.  | администрирование | расторгнут |
| 2.1.8 |  Договор № 11-1826 от 01.01.13. - Радиотрансляционная сеть Санкт-Петербурга. | администрирование  | постоянно |
| 2.1.9 |  Договор № 10-1 /АППЗ/ от 02.05.12. -обслуживание автоматизированной противопожарной системы защиты.ООО «Содружество» | администрирование | постоянно |
| 2.1.10 | Договор №В7ОРЕ-006588 от 23.04.12. на техническое обслуживание оборудования/ООО "ОТИС Лифт" / | администрирование | постоянно |
| 2.1.11 | Договор № 2053 от 29.10.12./ООО " ИКЦ «Техэксперт сервис" | Диагностика лифтов(администрирование)  | 1 раз в год |
| 2.1.12 | Договор № 22 – ТО на содержание внутридомовых инженерных систем общего назначения жилого дома от 01.01.2012 г. | администрирование  | постоянно |
| 2.1.13 | Договор № 02/12-СТ от 02.05.2012 – обеспечение контрольно-пропускного режима, сохранности имущества ООО «Рапид-Гард» | администрирование | постоянно |
| 2.1.14 | Договор № 40227 от 11.10.12./ЗАО ЛИНДСТРЕМ/-оказывает услуги по уходу за предоставляемыми вестибюльными ковриками. | администрирование  | постоянно |
| 2.1.15 | Договор № 321/108 от 01.06.2012г. /ОАО" Станция профилактической дезинфекции" - оказание услуг по профилактической дезинфекции. | администрирование | постоянно |
| 2.1.16 | Договор № 19/12 от 20.04.2012 – на паспортно-регистрационное обслуживание граждан государственным казенным учреждением «Жилищное агентство Приморского района» | администрирование | постоянно |
| 2.1.17 | Договор №501/11/П от 19.07.11.о приеме платежей с ОАО " Петербургский социальный коммерческий банк" (платежный терминал) | администрирование | постоянно |
| 2.1.18 | Договора по механизированной уборке придомовой территории ООО «Арасар» № АР-36/РЕ от 11.12.12г., ООО «САКСТ» от 05.12.12г., ООО «РУБИН» от28.12.12г. |  | Временные (на зимний период) |
| 2.2 | Оформление и ведение технической документации на дом (оперативные журналы, журналы приема и учета заявок, инструктажей по ТБ обслуживающего персонала, учета энергоресурсов ) | 20 журналов | ежедневно в рабочие дни |
| 2.3 | Расчет платы за жилищно-коммунальные услуги | 711 квартир, 26 коммерч. помещений 94 мест паркинг  | ежемесячно |
| 2.4 | Работа с населением: объявления на информационных досках с фотофиксацией | Несколько раз в неделю | за отчетный период |
| 2.5 | Обучены лица, из числа административно-технического персонала, ответственные за тепловую энергоустановку, организацию работы лифтов, за пожарную безопасность | управляющий | ежегодно |
| 2.6 | Проведена аттестация обслуживающего персонала (электрики, сантехники, диспетчеры, дворники, уборщицы) на знание правил и норм производственной санитарии, техники безопасности и пожарной безопасности | 7 | ежегодно |
| 2.7 | Управляющий дома и бухгалтер ведут приемы проживающих граждан | среда 10-13 четверг 17-20 | 2 раза в неделю |
| **2.9** | **Участие в организации заочного голосования собственников по вопросам:** |  711 квартир. |  |
| 2.9.1 | Организации службы консьержей  | 711 квартир, 26 нежилых помещений | Протокол № 02 от 05.12.12г. |
| 2.9.2 |  Организации службы охраны | 711 квартир, 26 нежилых помещений | Протокол № 02 от 05.12.12г. |
| **2.10** | **Участие в очном собрании собственников паркинга по вопросам: 26.09.2012 г.** | **94 парковочных места** | **Протокол №01 от 01.09.2012г.** |
| 2.10.1 | Утверждение видов работ (услуг) и размера платы работ (услуг), оказываемых при обслуживании встроенного гаража в многоквартирном доме |  |  |
| 2.10.2 | Устройство системы доступа встроенного гаража. |  |  |
| 2.10.3 | Установка ограждений, ограничивающих парковку автомобилей, рядом с въездом во встроенный гараж. |  |  |
| 2.10.4 | Охрана встроенного гаража, перенос пульта диспетчеризации встроенного гаража на пульт диспетчеризации жилого дома. |  |  |
| **2.11** | **Участие в организации повторного заочного голосования по вопросу:** | **711 квартир** |  |
| 2.11.1 | Об установлении ограничения пользования мусоропроводом путем заваривания |  | Голосование продолжается |
| **2.12** | **Организовано заочное голосование собственников по вопросам:** | **94 мест паркинг** |  |
| 2.12.1 | Поставка, монтаж и пуско-наладка системы видеонаблюдения в лифт холлах «-1» эт. И при въезде в паркинг |  | Голосование продолжается |
| 2.12.2 | Поставка, монтаж дополнительного освещения в подземном паркинге |  | Голосование продолжается |
| 2.12.3 | Поставка, монтаж обзорного зеркала в паркинге |  | Голосование продолжается |
| **2.13** | **Производилась работа по выполнению гарантийных обязательств Застройщика ООО "Сэтл Сити" по местам общего пользования и придомовой территории:**   |  | за отчетный период |
| 2.13.1  | Ликвидация протечки в кв. 6, 16 и 26 (дефект пайки полипропил. труб в кв. 26)  |  | август 2012 г. |
| 2.13.2 | Произведено устранение скачков напора ХВС в водомерном узле |  1 ВУ | июль 2012г. – февраль 2013 г. |
| 2.13.3 | Произведено устранение протечки кровли паркинга |  | Октябрь-ноябрь  2012 г. |
| 2.13.4 | Замена обратного клапана на системе ГВС верхней зоны ИТП1 | 1 шт. ООО «ЭКО терм» | 26.11.2012 |
| 2.13.5 | Зафиксирован дефект стены в коридоре 1 этажа в 1, 2, 3 парадных (акт от 30.11.2012 г.) |  | Ноябрь 2012 г.Устранение 2013 г. |
| 2.13.6 | Заменены КМ-20, отвечающих за освещение мест общего пользования | 6 шт. | Август 2012 г. |
| 2.13.7 | Проводилась работа по организации выполнения гарантийных обязательств в жилых помещениях и местах общего пользования  | 326 заявок | за отчетный период |
| **3.** | **Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:** |
| 3.1 | Услуги по дератизации | 40559,3 м2 | 1 раз в месяц |
| 3.2 | Услуги аварийно-диспетчерского обслуживания общедомовых систем | 75 заявок | круглосуточно |
| 3.3 | Прием и исполнение заявок от населения (платные услуги) | 59 заявок | 5 раз в неделю |
| 3.4 | Сезонные технические осмотры общего имущества многоквартирного дома | 2 раза в год | октябрь 2012 г. |
| 3.5 | Выданы предписания по несанкционированной установке кондиционеров на фасаде зданий. | 3 шт. | За отчётный период |
| 3.6 | Выданы предписания о демонтаже рекламных конструкций. | 5 шт. | За отчётный период |
| 3.7 | Выдано предписание по изменению конструкции остекления. | 1 шт. | За отчётный период |
| **3.8** | **Подготовка дома к зимнему отопительному сезону 2012-2013 гг.: предъявление систем инспекторам:** | **общее имущество** | **С мая по 07 сентября 2012 г.** |
| 3.8.1 |  Тепловой сети  |  5 - ИТП | 28.08.2012 |
| 3.8.2 | Пожарного надзора |  | 08.08.2012 |
| 3.8.3 |  Газовой службы. |  | 13.08.2012 |
| 2.8.4 | Предъявление систем инспекторам Водоканала |  2 в/у | 04.09.2012 |
| 3.8.5 | Сдача паспорта готовности дома в Государственную жилищную инспекцию. | 1 | 07.09.2012 |
| 3.8.6 | Гидравлическая промывка систем центрального отопления, систем горячего водоснабжения, индивидуальных тепловых пунктов | 5 ИТП,2 системы ГВС, 2 системы ЦО | 14.08.12. |
| 3.8.7 |  Химическая промывка теплообменников  | Итп 1,2, 3Итп 4 | 7-14.12.201208.02.2012 г |
| 3.8.9 | Раскладка пожарных рукавов | 288 шт. | Сентябрь 2012 г. |
| **3.9** | **Услуги по заявочному ремонту в квартирах:** | **98 заявок** | **за отчетный период.** |
| 3.9.1 | сантехника | 12 заявок | 5раз в неделю. |
| 3.9.2 | электрика | 56 заявка | 5раза в неделю. |
| 3.9.3 | слаботочные системы (домофоны, АППЗ) | 28 заявок | 1раз в неделю. |
| 3.9.4 | плотник | 2 заявки от населения + обслуживание общего имущества | 1раз в неделю. |
| **3.10** | **Услуги по обследованию аварийных квартир** | **57 заявок** | 5 раз в неделю |
| **3.11** | **Работы по техническому обслуживанию общего имущества в доме:** |
| 3.11.1 | По системам центрального отопления (в соответствии с Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.) | в полном объеме | 5 раз в неделю |
| 3.11.2 | По системам горячего водоснабжения (в соответствии с Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.) | в полном объеме | 5 раз в неделю |
| 3.11.3 | По системам холодного водоснабжения(в соответствии с Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.) | в полном объеме | 5 раз в неделю |
| 3.11.4 | По системам канализации(в соответствии с Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.) | в полном объеме | 5 раз в неделю |
| 3.11.5 | Прочистка канализационных лежаков  | 45 лежаков | по графику ППР :- июнь – декабрь 2012 г. |
| 3.11.6 | По внутренним системам электроснабжения и электротехническим устройствам дома | в полном объемесогласно графика ППР | 3 раза в неделю |
| 3.11.8 | По системам контроля доступа (домофоны) | в полном объеме | 1 раз в неделю, по мере необходимости |
| 3.11.9 | По системам дымоудаления и противопожарной автоматики | в полном объеме | 1 раз в неделю, по мере необходимости |
| 3.11.10 | По системам противопожарного водопровода | в полном объеме | 1 раз в неделю, по мере необходимости |
| 3.11.11 | По системам диспетчеризации | в полном объеме | 1 раз в неделю, по мере необходимости |
| 3.11.12 | По индивидуальным тепловым пунктам и узлам учета тепловой энергии | 5 ИТП | 1 раз в неделю, по мере необходимости |
| 3.11.13 | По повысительной насосной станции и водомерным узлам | 2 узла | 1 раз в неделю |
| 3.11.14 | Содержание общедомовых узлов учета энергоресурсов | 5 - по теплу7-по ХВС16-по электроэнергии | Постоянно |
| **4.** | **Санитарная уборка мест общего пользования (коридоры, лестницы, переходные балконы, технологические помещения)** |
| 4.1 | Подметание полов коридоров, лестниц | 5428,9 м2 | по графику уборки. |
| 4.2 | Влажная уборка полов 1-го этажа; влажная уборка кабин лифтов | 510,6 0 м2 | 6 раз в неделю |
| 4.2 | Влажная уборка полов выше 1-го этажа | 4918,3 м2 | по графику уборки. |
| 4.4 | Мытье дверей и чистка стекол стеклопакетов в МОП | 342 шт. | 2 раза в год(дополнительно по мере загрязнения) |
| 4.5 | Влажная уборка пожарных шкафов | 115 шт. | по графику уборки. |
| 4.6 | Влажная уборка отопительных приборов | 103 шт. | по графику уборки. |
| 4.7 | Влажная протирка плафонов светильников | 987 шт. | 1 раз в год/летний период/ |
| 4.8 | Замена грязепоглащающих вестибюльных ковров | 11шт. | 1раз в неделю- / зимний период/ 1раз в две недели - /летний период/ |
| 4.9 | Вынос строительного мусора, складируемого собственниками в этажных коридорах | 150 м3 | за отчетный период |
| 4.10 | Уборка паркинга | 845,2м2 | По графику и по необходимости. |
| 4.11 | Уборка чердака | 1142,5 м2 | 2 раза в год и по необходимости |
| 4.12 | Уборка в технических помещениях (влажная протирка оборудования и коммуникаций, влажное подметание пола) | 825.8 м2 | 1 раз в квартал и по мере необходимости. |
| 4.13 | Уборка кровли от мусора | 6570 м2 | 2 раза в год |
| 4.14 | Очистка парапетов кровли от снега и сосулек | по периметру | по необходимости |
| **5.** | **Вывоз и утилизация мусора:** |
| 5.1 | Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и строительного мусора | 844 м3 (контраст) 783 м3 (СпецСтройТранс)  | за отчетный период |
| **6.** | **Лифты:** |
| 6.1 | Техническое обслуживание лифтов ООО " ОТИС Лифт" | 9 шт.  | по договору № В7ОРЕ-006588 от 23.04.12 г. |
| 6.2 | Техническое диагностирование лифтов | 9 шт.  | 12.12.12. |
| **7.** | **Работы по текущему ремонту:** |
| 7.1 | **Домофоны:** |  |  |
| 1.17 | Выполнен перенос кнопки считывателя в паркинге 1,2,3 парадных на выходах к лифтам, а также розетки подключения домофона ( установленных согласно проекта 42/09) по решению общего собрания собственников паркинга | 6 ед. | Акт от 14.12.2012 г. |
| 7.1.1 | восстановление работы контроля доступа по 2-й парадной /осн.вход и с пожарной лестницы/,3-й пар./осн. вх. и с пожарной лестницы/ | 10 раз | За отчётный период |
| 7.1.2 | Замена жёсткого диска регистратора видеонаблюдения | 1 шт. | Ноябрь 2012 г. |
| **7.2** | **Оконные и дверные заполнения:** |  |  |
| 7.2.1 | восстановление поврежденного остекления пожарной двери лифтового холла 1-ой парадной не установленными лицами. | 1 стеклопакет. | Акт от 21.08.2012г. |
| 7.2.2 | восстановление поврежденного остекления дверей переходных лоджий и в лифт- холлах, неустановленными лицами. | 18 армированных стекол | Отчетный период |
| 7.2.3 | Замена сломанных доводчиков | 31 доводчиков | За отчётный период |
| 7.2.4 | Замена сломанных ручек входной двери и металлопластиковой двери | 4 шт. | За отчетный период |
| **7.3** | **Центральное отопление:** |  |  |
| 7.3.1 | Промывка 1 и 2 контуров теплообменного оборудования в ИТП 1, 2, 3 жилой части | 6 шт. | акт от 14.12.2012  |
| 7.3.2 | Промывка фильтров системы отопления в этажных коллекторах 1, 2, 3 парадные  | 78 шт. | Декабрь 2012 г. |
| **7.4** | **Водопровод, канализация.** |  |  |
| 7.4.1 | Расчеканка канализационного лежака и установка пластиковых заглушек d=110 мм./ не предусмотренных проектом/ | 40 шт. | За отчетный период |
| 7.4.2 | Замена автоматических воздухоотводчиков на стояках системы отопления | 3 шт. | За отчетный период |
| 7.4.3. | Замена кранов шаровых на стояках системы отопления | 9 шт. | За отчетный период |
| 7.4.4 | замена фанового лежака в паркинге место № 96 d 100мм | 3п/м | акт от 22.03.11г. |
| **7.5** | **Электроснабжение и электротехнические устройства.** |  |  |
| **7.5.1** | Полностью переоборудованы светильники с о сгоревшей арматурой. | 50 шт. | за отчетный период |
| 7.5.2 | замена перегоревших люминесцентных ламп в лифтовых холлах 1,2,3 парадных, паркинге, МОП.  | 325 шт. | За отчетный период |
| 7.5.3 | замена энергосберегающих ламп в М.О.П, подвал, тех.этаж, чердак. /перегоревших/. | 740шт. | Отчетный период |
| 7.5.4 | Замена на энергосберегающие лампы Е27 подсветку пожарных лестниц | 150 шт. | За отчетный период |
| 7.5.5 | замена перегоревших ламп подсветки фасадов G24 | 2 шт. | За отчетный период |
| 7.5.6 | Замена перегоревшей лампы подсветка холла первого этажа Master | 1 шт. | За отчётный период |
| 7.5.7 | В целях экономии потребления электроэнергии осуществлено отключении линии освещения пожарных лестниц, находящейся у окна. | 78 шт. |  |
| 7.5.8 | Замена автомата линии освещения пожарных лестниц в ГРЩ 1, 2, 3 | 3 шт. | 27.06.2012 г. |
| 7.5.9 | Заменены автоматы освещения МОП в ГРЩ 1, 2, 3 | 12 шт. | 8 Август 2012 г. |
| 7.5.10 | Замена УЗО наружное освещение в ГРЩ 1 | 1 ШТ. | 29.12.2012 Г. |
| **7.6** | **Внешнее благоустройство:** |  |  |
| 7.6.1 | механизированная уборка территории от снега | работа трактора 25ч 50мин. | 05.12.12.-5 час., 11.12.12-6 ч. 30 мин, 12.12.12 – 2 ч, 13.12.12 – 4 ч.20 мин, 28.12.12 -8час. |
| 7.6.2 | Очистка кровли и выступающих элементов фасада от сосулек и наледи | 1 раз | Акт от 30.12.2012 г. |
| 7.6.3 | Установлены надолбы для ограничения проезда автотранспорта. | 42 шт. | за отчетный период. |
| **7.7** | **Фасады:** |  |  |
| 7.7.1 | Восстановление разбитой фасадной плитки, неустановленными лицами. | 7шт. | За отчётный период. |
| **7.8** | **Лестничные клетки:** |  |  |
| 7.8.1 | Установлены информационные стенды в парадных и административном помещении | 4 шт. | июнь 2012 г. |
| **7.9** | **Обращений в УК :** | 43 | отработано за отчетный период -43 |
| **7.10** | **Работы и услуги по санитарному содержанию придомовой территории.** |  |  |
| 7.10.1 | Подметание земельного участка в летний период. | 7566,0 м2 | 6 раз в неделю |

