**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, ул.Композиторов, дом 12, литера Б**

**за 2012 год**

Общая площадь жилых и встроенных помещений здания: 42572,3м²

Количество квартир: 657

Количество встроенных помещений: 23

Количество подъездов: 7

количество лифтов: 19

Этажность: 16, 25, 22, 17, 19, 21, 11

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ п/п | Наименование работ | | Объем | Периодичность |
| **1.** | **Услуги по управлению многоквартирным домом:** | |  |  |
| ***1.1.*** | ***Заключены договора:*** | |  |  |
| 1.1.1. | Договор № 012/12 - ШО о компенсации затрат на приобретение коммунальных услуг от 01.10 2012г. с ЗАО «Ленстройтрест» | | Временный,  администрирование | до даты заключения постоянного договора |
| 1.1.2. | Договор № 1803.34.036.2 теплоснабжения в горячей воде на пусконаладочные работы от 01 мая 2012 г. ГУП «ТЭК СПб» | | временный | до даты заключения постоянного договора |
| 1.1.3. | Договор № 36-664531-ЖФ-ВС-В на отпуск питьевой воды 28.05.2012г. ГУП «Водоканал СПб» | | временный | до даты заключения постоянного договора |
| 1.1.4. | Договор № 36-666705-ЖФ-ВО-В на прием сточных вод и загрязняющих веществ от 28.05.2012 г. ГУП «Водоканал СПб» | | временный | до даты заключения постоянного договора |
| 1.1.5. | Договор № 33 на техническое обслуживание лифтов от 01.08.12 г. ООО "БалтЛифтСистем" | | Администриро-вание | постоянно |
| 1.1.6. | Договор № 123 на вывоз и утилизацию строительного мусора от 18.04.2012г. ООО "Спецстройтранс" | | Администриро-вание | постоянно |
| 1.1.7. | Договор на паспортно-регистрационное обслуживание граждан ГУЖА Выборгского района | | Администриро-вание | постоянно |
| 1.1.8. | Договор оказания услуг связи Северо-Западный "Телеком" | | на стадии оформления |  |
| 1.1.9. | Договор № 120401 / 1 от 01.04.2012 г. По организации канала связи "InterZet" с ООО "Перспектива" | | Администриро-вание | постоянно |
| 1.1.10. | Договор № 7765578-191 ОТ 14.03.2012г. на оказание услуг подвижной связи "Мегафон"(мобильная связь в диспетчерской) | | Администриро-вание | постоянно |
| 1.1.11. | Договор № б/н от 01.05.2012 г. на оказание услуг для целей кабельного вещания ООО "П.А.К.Т." | | Администриро-вание | постоянно |
| 1.1.12. | Договор № 02/042012 ОТ 11.04.12г. ООО "ПЛАТИДО" о взаимодействии и сотрудничестве (прием платежей за жилищные и ком.услуги от населения) | | Администриро-вание | постоянно |
| 1.1.13. | Договор № 108 от 01.06.2012 г. возмездного оказания услуг по профилактической дератизации ОАО "Станция профилактической дезинфекции" | | Администриро-вание | постоянно |
| 1.2. | Оформление и ведение технической документации на дом (оперативные журналы, журналы приема и учета заявок, инструктажей по ТБ обслуживающего персонала, учета энергоресурсов ) | | 16 журналов | ежедневно  в рабочие дни |
| 1.3. | Расчет платы за жилищно-коммунальные услуги | | 657 квартир, 23 нежилых помещений | ежемесячно |
| 1.4. | Работа с должниками посредством коллекторского агентства ООО «Линдорф» | | при задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг более 3-х месяцев | с декабря 2012г. |
| 1.5. | Обучены лица , из числа административно-технического персонала, ответственные за электрохозяйство, тепловую энергоустановку, организацию работы лифтов, за пожарную безопасность | | управляющий,  гл.энергетик | ежегодно |
| 1.6. | Проведена аттестация обслуживающего персонала (электрики, сантехники, диспетчеры, дворники, уборщицы) на знание правил и норм производственной санитарии и техники безопасности | | 10 чел. | ежегодно |
| 1.7. | Управляющий дома и бухгалтер ведут приемы проживающих граждан | | Понедельник:  10.00 – 13.00 Вторник: 17.00 - 20.00 | 2 раза в неделю |
| ***1.8.*** | ***Производилась работа по выполнению гарантийных обязательств Застройщика ЗАО "Ленстройтрест" по заявлениям собственников:*** | |  | ***за отчетный период*** |
| 1.8.1. | Замена радиаторов отопления | | 4 заявления |  |
| 1.8.2. | Замена стеклопакетов и их регулировка | | 24 заявления |  |
| ***2.*** | ***Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:*** | |  |  |
| 2.1. | Услуги по дератизации | | 13725,3 м² | 1 раз в месяц |
| 2.2. | Услуги аварийно-диспетчерского обслуживания общедомовых систем | | Обработка технологических сигналов ОДС, прием заявок | круглосуточно |
| 2.3. | Прием и исполнение заявок от населения (платные услуги) | | 230 заявки | 5 раз в неделю |
| 2.4. | Сезонные технические осмотры общего имущества многоквартирного дома | | 2 раза в год | октябрь 2012г. |
| 2.5. | Внеплановые осмотры | | 2 раза в месяц и по заявлениям собственников | За отчетный период |
| ***2.6.*** | ***Подготовка дома к зимнему отопительному сезону 2012-2013 гг.: предъявление систем инспекторам:*** | | ***общее имущество*** | ***С мая по 31 августа***  ***2012 г.*** |
| 2.6.1. | Предъявление систем инспекторам Водоканала | | 3 в/у | Сентябрь 2012. |
| 2.6.2. | Гидравлическая промывка систем центрального отопления, индивидуальных тепловых пунктов и гидравлические испытания систем отопления, ГВС | | 5 ИТП, 5 систем ГВС,  5 систем ЦО | Сентябрь 2012г. |
| 2.6.3**.** | Замена бракованных манометров | | 1 шт. | ноябрь 2012 г. |
| 2.6.4**.** | Замена водомера холодной воды в связи с выходом из строя | | 1 шт. | декабрь 2012. |
| 2.6.9. | Замена ламп накаливания на энергосберегающие в местах общего пользования | | 622 шт. | За отчетный период |
| **2.7.** | **Работы по техническому обслуживанию общего имущества в доме:** | | |  |
| 2.7.1. | По системам центрального отопления (в соответствии с Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.) | в полном объеме | | 5 раз в неделю |
| 2.7.2. | По системам горячего водоснабжения (в соответствии с Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.) | в полном объеме | | 5 раз в неделю |
| 2.7.3. | По системам холодного водоснабжения(в соответствии с Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.) | в полном объеме | | 5 раз в неделю |
| 2.7.4. | По системам канализации(в соответствии с Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.) | в полном объеме | | 5 раз в неделю,  по графику ППР |
| 2.7.5. | По внутренним системам электроснабжения и электротехническим устройствам дома | в полном объеме  согласно графика ППР | | 5 раз в неделю |
| 2.7.6. | Профилактический осмотр этажных электрощитков | 1 раз в квартал | | 4 осмотра по графику ППР |
| 2.7.7. | Объединенная диспетчерская система с проводной связью | в полном объеме | | 1 раз в неделю и по необходимости |
| 2.7.8. | По системам контроля доступа (домофоны) | в полном объеме | | 1 раз в неделю и по необходимости |
| 2.7.9. | По системам дымоудаления и противопожарной автоматики | в полном объеме | | 1 раз в неделю и по необходимости |
| 2.7.10. | По системам противопожарного водопровода | в полном объеме | | 1 раз в неделю и по необходимости |
| 2.9.12. | По индивидуальным тепловым пунктам и узлам учета тепловой энергии (выполнение ПНР ) | 5 ИТП | | ООО «Теплостар-инжениринг» |
| 2.9.13. | По повысительной насосной станции и водомерным узлам | 3 станции, 3 узла | | 1 раз в неделю и по необходимости |
| 2.10. | Содержание общедомовых узлов учета энергоресурсов | 5- по теплу  3-по ХВС  33-по электроэнергии | | Постоянно |
| **3.** | **Санитарная уборка мест общего пользования (коридоры, лестницы, переходные балконы, технологические помещения)** | | | |
| 3.1. | Подметание полов коридоров, лестниц | | 9406,4 м² | по графику уборки. |
| 3.2. | Влажная уборка полов 1-го этажа; влажная уборка кабин лифтов | | 169,0 м² | 6 раз в неделю |
| 3.3. | Влажная уборка полов выше 1-го этажа | | 9237,4 м² | по графику уборки. |
| 3.4. | Мытье дверей и чистка стекол стеклопакетов в МОП | | 613 шт. | 2 раза в год(дополнительно по мере загрязнения) |
| 3.5. | Влажная уборка пожарных шкафов | | 382 шт. | 1 раз в месяц |
| 3.6. | Влажная уборка отопительных приборов | | 131 шт. | 1 раз в месяц |
| 3.7. | Влажная протирка плафонов светильников | | 2501 шт. | 1 раз в год/летний период/ |
| 3.8. | Чистка вестибюльных ковров | | 7 шт. | 6 раз в неделю |
| 3.9. | Вынос строительного мусора, складируемого собственниками в этажных коридорах | | 432 м3 | за отчетный период |
| 3.10. | Уборка подвала | | 4318,9 м² | Сентябрь 2012г. |
| 3.11. | Уборка чердаков, техэтажей | | 1872,7 м² | Сентябрь 2012г. и по необходимости |
| **4.** | **Вывоз и утилизация мусора:** | |  |  |
| 4.1. | Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и строительного мусора | | 2700 м3 | за отчетный период |
| **5.** | **Лифты:** | |  |  |
| 5.1. | Техническое обслуживание лифтов  ООО "БалтЛифтСистем" | | 19 шт. | по договору. |
| 5.2. | Техническое диагностирование лифтов | | 19 шт. | Август 2012г. |
| **6.** | **Работы по текущему ремонту:** | |  |  |
| 6.1. | **Домофоны:** | |  |  |
| 6.1.1. | Замена кнопки выхода домофона на 2-ой, 3-ей, 4-ой, 5-ой секциях | | 6 шт. | Июнь 2012г. |
| 6.1.2. | Замена магнитов в ПЗУ ( 1-7 секции) | | 12 шт. | Сентябрь,  декабрь 2012 г. |
| 6.1.3. | Замена блока коммутации 2 и 7 секций | | 3 шт. | Сентябрь, декабрь 2012г. |
| 6.1.4 | Установка доводчиков (вандализм) | | 26 шт. | за отчетный период |
| 6.1.5. | Регулировка и ремонт доводчиков | | 76 шт. | за отчетный период |
| **6.3.** | **Оконные и дверные заполнения:** | |  |  |
| 6.3.1. | восстановление поврежденного остекления дверей чердачного помещения, входных дверей, дверей переходных балконов неустановленными лицами | | 42 армирован-  ных стекла | за отчетный период |
| 6.3.2. | Установка пружин на двери МОП | | 230 шт. | за отчетный период. |
| 6.3.3. | Смена замков в подвале и на тех.этажах ( вандализм) | | 9 шт. | за отчетный период |
| 6.3.5. | Восстановление сломанных дверных ручек | | 14 | За отчетный период |  | 1 | 1 пар.2 эт.-акт от 28.09.12. |
| **6.4.** | **Ремонт мест общего пользования:** | |  |  |
| 6.4.1. | Антивандальная обшивка лифтов | | 10 шт. | Июнь 2012г. |
| 6.4.2. | Замена замков в почтовых ящиках (1194, 1397, 1324, 1305, 1360, 1385, 1280 и др .) | | 40 шт. | июль – декабрь 2012г. |
| **6.5.** | **Водопровод, канализация:** | |  |  |
| 6.5.1. | Сварка регистров на мусоросборных камерах 1-7 секций. | | 32 шт. | октябрь 2012г. |
| 6.5.2. | Замена торцевого уплотнения повысительного насоса ПНС № 2 | | 1 шт. | Август 2012г. |
| 6.5.3. | Замена крана на стояке ГВС в подвале 3, 7 секций | | 2 шт. | сентябрь, октябрь 2012г. |
| 6.5.4. | Восстановление стояков канализации в квартирах(тройники и участки труб d110 мм (кв.1227, 1289, 1338, 1047, 1303, 1118, 1085, 1344, 1351, 1088) | | 10 квартир,  + гарант.ремонт-  8 квартир | за отчетный период |
| 6.5.5 | Устранение течи на сгонах радиаторов и полотенцесушилах | | 16 шт. | за отчетный период |
| 6.5.6 | Регулировка систем отопления | | 5 систем | за отчетный период |
| 6.5.7 | Установка регулировочных кранов «Баллорекс» на стояках системы ГВС 5,6,7 секций | | 39 шт. | Декабрь 2012г. |
| 6.5.8. | Регулировка системы ГВС: | | 5-7 секция | Декабрь 2012г. |
| 6.5.9 | Установка запорно-балансировочных кранов "Баллорекс"  ( 5-7 секции ) | | 39 шт. | Декабрь 2012г. |
| 6.5.10 | Установка импульсных трубок ( 2 секция ) | | 25 шт. | ноябрь 2012г. |
| 6.5.11 | Замена ревизии ( 5 секция, техэтаж , 2 секция) | | 3 шт. | Ноябрь 2012г. |
| 6.5.12 | Установка тройников / заглушек ( техэтаж 5 секции, подвал 4 секции ) | | 3/8 шт. | июль-декабрь 2012г. |
| 6.5.13 | Установлено кранов Ду 15 мм во 2, 4, 5 секциях | | 15 шт. | Ноябрь 2012г. |
| **6.6.** | **Электроснабжение и электротехнические устройства.** | |  |  |
| 6.6.1. | Замена ламп дневного света в жилой части | | 126 шт. | по необходимости |
| 6.6.2. | Замена ламп накаливания в подвалах | | 150 шт. | по необходимости |
| 6.6.3. | Замена ламп накаливания на "черных" лестницах | | 100 шт. | по необходимости |
| 6.6.4. | Замена ламп накаливания на переходных балконах и тамбурах | | 80 шт. | по необходимости |
| 6.6.5. | Замена ламп ДРЛ уличного освещения | | 6 шт. | по необходимости |
| 6.6.6. | Замена ламп накаливания на энергосберегающие в арке | | 6 шт. | по необходимости |
| 6.6.7. | Замена ламп накаливания на энергосберегающие в лифтовых машинных отделениях | | 28 шт. | по необходимости |
| 6.6.8. | Установка электророзеток в техпомещениях | | 8 шт. | по необходимости |
| 6.6.9. | Замена ламп в ИТП, водомерах, ГРЩ | | 40 шт. | по необходимости |
| 6.6.10 | Замена дросселей | | 10 шт. | по необходимости |
| 6.6.11. | Замена цоколей | | 100 шт. | по необходимости |
| **6.7.** | **Дополнительное благоустройство:** | |  |  |
| 6.7.1. | Изготовление и монтаж решеток на лестницах тех.этажей | | 7 шт. | Сентябрь 2012г. |
| 6.7.2. | Изготовление и установка решетки на окно | | 1 шт. | Июль 2012г. |
| 6.7.3. | Изготовление и монтаж навеса над входом в подвал с откидной кровлей | | 81 шт. | август 2012г. |
| 6.7.4. | Изготовление и установка люков над световыми окнами в подвале | | 14 шт. | Август 2012г. |
| 6.7.5. | Установлена аппарель для спуска/подъема колясок на  1 секции | | 1 шт. | Декабрь 2012г. |
| 6.7.6 | Установлены полусферы для ограничения проезда автотранспорта к коммерческим помещениям | | 8 шт. | Август 2012г. |
| **6.8.** | **Лифты:** | |  |  |
| 6.8.1. | Восстановление блокировок на лифтах (по результатам осмотра лифтов при перезаключении дог.на техобслуживание) | | 4 шт. | Август 2012г. |
| 6.8.2. | Восстановлен контакт ДШ (лифт г/п 400кг) | | 3 секция | Август 2012г. |
| 6.8.3. | Восстановлен реверс ДК (лифт г/п 630 кг) | | 7 секция | Август 2012г. |
| 6.8.4 | Установлен контакт ДК (лифт г/п 630 кг) | | 6 секция | Август 2012г. |
| 6.8.5 | Замена пускателя привода дверей (лифт г/п 400 кг) | | 1 секция | Октябрь 2012г. |
| 6.8.6 | Замена датчика УКСЛ (лифт г/п 400 кг) | | 1 секция | Октябрь 2012г. |
| 6.8.7 | Замена пускателя привода дверей (лифт г/п 400 кг) | | 7 секция | Октябрь 2012г. |
| **7** | **Работы и услуги по санитарному содержанию придомовой территории.** | | | |
| 7.1. | Подметание земельного участка в летний период(плитка) | | 1500 м² | 6 раз в неделю |
| 7.2. | Полив зеленых насаждений | | 200 м² | по необходимости |
| 7.3. | Уборка мусора из урн | | 7 шт. | 6 раз в неделю |
| 7.4. | Вывоз строительного контейнера | | 1 шт. | по необходимости |
| 7.5. | Стрижка газонов | | 200 м² | 3 раза за отчетный период |
| 7.6 | Механизированная очистка территории от снега | | 2 раза | за отчетный период |

