|  |
| --- |
| **ОТЧЕТ** |
| **управляющей компании ООО "Содружество Регион"** |
| **о выполненных работах и оказанных услугах** |
| по управлению и техническому обслуживанию многоквартирного дома по адресу: |
| **д.Кудрово, ул. Венская, дом 3** |
| **за 2014год** |
|   |  |  |  |
|   | Общая площадь жилых и нежилых помещений здания: | 8511,4 |  |
|   | Количество квартир: | 119 |  |
|   | Количество встроенных помещений: | 12 |  |
|   | Количество подъездов: | 3 |  |
|   | Количество лифтов: | 3 |  |
|   | Этажность: | 11 |  |
|   |  |  |  |
| ***№№ п/п*** | ***Наименование работ*** | ***Объем*** | ***Периодичность*** |
| ***1.*** |  ***Услуги по управлению многоквартирным домом:*** |
| **1.1.** | **Заключены договора:** |   |   |
| 1.1.1. | Договор теплоснабжения (в горячей воде) № 39748 о 1 августа 2013 г. с ОАО «Тепловая сеть Санкт-Петербурга», договор временный на ПНР | Контроль качества КУ, отчеты по показаниям приборов учета, оплата энергоресурсов, акты сверки | До заключения постоянного договора |
| 1.1.2. | Договор субабонентства на отпуск питьевой воды №311-ВК от 01 июля 2013г. с ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (приложение №1 к договору № 1971/13 от 29 мая 2013 г.) | Контроль качества КУ, отчеты по показаниям приборов учета, оплата энергоресурсов, акты сверки | До заключения постоянного договора |
| 1.1.6. | Договор № 2-П-А-1/13 на ввод в эксплуатацию, организацию эксплуатационного обслуживания многоквартирного жилого дома от 15 мая 2013 г с ООО «Полис Групп» | Контроль качества КУ, отчеты по показаниям приборов учета, оплата энергоресурсов, акты сверки | до полного выполнения обязательств |
| 1.1.7. | Договор № 43 от 25.07.2013 на техническое обслуживание лифтов ООО "БалтЛифтСистем" | Контроль периодичности и качества ТО лифтов, оплата по договору | постоянно |
| 1.1.8. | Договор № 22-1/АППЗ от 01.12.2013 г. на техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты ООО «Содружество АВАНГАРД" | Контроль периодичности и качества ТО системы АППЗ | постоянно |
| 1.1.9. | Договор № ПГ-26/06/13 от 06.07.2013г. с ООО «Полис Групп» | Управление, содержание, текущий ремонт общего имущества МКД | До августа 2013г. |
| 1.1.10. | Договор № 31 от 1 июля .2013г. на вывоз, содержание и уборку мест складирования твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора ООО "Спец Техника Янино" | Учет объемов ТБО, оплата по договору, акты сверки, акты утилизации ТБО | постоянно |
| 1.1.11. | Договор № 28/13 от 13.12.2013 г. на механизированную уборку придомовой территории ООО "Спец Техника Янино" | мехуборка придомовой территории | В зимний период |
| 1.1.12. | Договор №01/022013 от 27 февраля 2013 г. Взаимодействия и сотрудничества ООО «ФОНРЕССУРС» (доп.соглашение к договору от 13 августа 2013 г. | Платежный терминал"Platido" | постоянно |
| 1.1.13. | Договор № 57 от 28.02.2013г. с ОАО "Станция профилактической дезинфекции" | оказание услуг по профилактической дератизации  | постоянно |
| 1.1.14. | Договор оказания услуг связи №ul1244 от 4 июля 2013 года ООО «Невалинк» | Оказания услуг постоянного доступа в сеть интернет | постоянно |
| 1.1.15. | Договор № 2013 г. с ООО «П.А.К.Т.» | оказание услуг для целей кабельного вещания | постоянно |
| 1.1.16. | Агентский договор № 02-08-13 от 8 августа 2013 г.организации услуг за счет оператора юридических действий с способствующих оказанию Оператором Услуг связи Абонентам | на проведение пуско-наладочных работ тепловой энергоустановки | До 8 августа 2018г. |
| 1.1.17. | Договор № 01-08-08-13 от 8 августа 2013 г. На предоставление услуг связи с ООО «Невалинк» | Предоставление услуг связи | До 8 августа 2018г. |
| 1.1.18. | Договор № 12/ССД от 12.09.2013 г. на техническое обслуживание ССД | Организована и произведена установка домофонов в квартирах | С Июля 2013г. |
| 1.1.19. | Договор № 01-А/В-3 от аренды части общего имущества в многоквартирном доме с ЗАО «РТ» Петербургская Недвижимость» | Монтаж видеокамер ,коммуникативного ящика с подведением электропитания на кровле здания.  | До 1 сентября 2014 г. |
| 1.1.20. | Дополнительное соглашение от 28.01.2014 г. к Договору № 41449 от 23.09.2013 г. ЗАО «Линдстрем»  | услуги по уходу за предоставленными вестибюльными коврами | 1 раз в неделю- в зимний период, 1 раз в 2 недели- в летний период |
| 1.1.21. | Договор №4 ВИДЕО от 12 сентября 2013 г.на техническое обслуживание системы видеонаблюдения | Прием заявок и ремонт обслуживаемого оборудования систем видеонаблюдения | До 31 декабря 2013г. С пролонгацией |
| ***1.2.*** | ***Договора об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:*** |  |  |
| ***1.2.1.*** | Договор № 01-08-08-13 от 08.08.2013г. с ООО «Невалинк» | Аренда структурированной кабельной сети | До 08.08.2018г. |
| ***1.2.2.*** | Доп.соглашение № 1 от 13.08.2013г. к Договору о взаимодействии и сотрудничестве № 01/022013 от 27.02.2013г. с ООО «ФОНЕРЕСУРС» | Размещение оборудования платежного терминала | Срок -не ограничен |
| ***1.2.3.*** | Договор № 01-А/В от 01.10.2013г. аренды части общего имущества в МКД с ЗАО «Развитие территории «Петербургская недвижимость» | Размещение видеокамеры | 01.09.2014г. |
| 1.3. | Оформление и ведение технической документации на дом (оперативные журналы, журналы приема и учета заявок, инструктажей по ТБ обслуживающего персонала, учета энергоресурсов, журнал гарантийных обязательств, вывоза мусора,авар.лифтов, журнал работы с должниками и др. | 15 журналов | ежедневно |
| 1.4. | Расчет платы за жилищно-коммунальные услуги | 131 квартир | ежемесячно |
| 1.5. | Работа с должниками: направлено уведомлений собственникам помещений, имеющим задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг более 3-х месяцев, о необходимости ее погашения | 36 уведомлений | за отчетный период |
| 1.6. | Обучены лица , из числа административно-технического персонала, ответственные за электрохозяйство, тепловую энергоустановку, организацию работы лифтов, за пожарную безопасность | управляющий, электрик | ежегодно |
| 1.7. | Проведена аттестация обслуживающего персонала(электрики, сантехники, диспетчеры,дворники, уборщицы) на знание правил и норм производственной санитарии и техники безопасности | 6 человек | ежегодно |
| 1.8. | Управляющий дома и бухгалтер ведут приемы проживающих граждан (в диспетчерской МКД) |  Управляющего-Понедельник с 9-00 до 12-00Среда с 14-00 до 18-00 бухгалтера - Вторник 10.00 - 14.00 четверг 17.00 -19.00  | 2 раза в неделю |
| 1.9. | Организация и контроль выполнения работ по гарантийным обязательствам застройщика перед собственниками | 15 заявлений | за отчетный период |
| ***2.*** | ***Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме:*** |
| 2.1. | Услуги по дератизации | 1074 м² | 1 раз в месяц |
| 2.2. | Услуги аварийно-диспетчерского обслуживания общедомовых систем | Обработка технологических сигналов ОДС (пульт «Кристалл», пульт АППЗ) прием заявок | круглосуточно |
| 2.3. | Прием и исполнение заявок от населения  | 155 -по сантехнике, 67 - по электрике, 62 – по лифтам, 7- плотник,3 - домофоны | За отчетный период |
| 2.4. | Сезонные технические осмотры общего имущества многоквартирного дома | 2 раза в год | апрель 2014, октябрь 2014 |
| 2.5. | Внеплановые осмотры | 2 раза в месяц и по заявлениям собственников  | 16 осмотра за отчетный период |
|  2.6. | Подготовка дома к зимнему отопительному сезону 2014-2015г.г.: предъявление систем инспекторам ГУП «Водоканал СПб», Тепловой сети, Пожарного надзора. Сдача паспорта готовности дома в Государственную жилищную инспекцию. | Общее имущество МКД | Паспорт готовности к отоп. Периоду от 15.09.2014 г. |
| 2.7. | Гидравлическая промывка тепловых вводов, системы центрального отопления, индивидуального теплового пункта; гидравлические испытания теплового ввода, ИТП, систем отопления и ГВС при подготовке дома к зиме | в полном объеме | 10.07. 2014 г.16.07.2014 г.08.08.2014 г.14.09.2014 г. |
| 2.8. | Испытание допуска прибора учета эл. энергии в эксплуатацию | в полном объеме | 01.07.2014 г. |
| 2.10. | Выданы тепловые счетчики «Данфос» собственникам |  288 шт. | За отчетный период |
| ***2.10.*** | ***Работы по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества в доме:*** |
| 2.10.1. | По системам центрального отопления *в соотв. с* *"Правилами содержания жилищного фонда", утв.Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.* | 1 ИТП, 36 стояков системы отопления, 119 квартир, длина Т/П-1210,0 | 5 раз в неделю |
| 2.10.2. | По системам горячего водоснабжения *в соотв. с* *"Правилами содержания жилищного фонда", утв.Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.* | 1 ИТП, 12 стояков системы ГВС, 119 квартир, длина Т/П-580,0 | 5 раз в неделю |
| 2.11.3. | Балансировка систем отопления и ГВС, выполнение пуско-наладочных работ тепловой энергоустановки | 1 ИТП, 36 стояков системы отопления, 12 стояков системы ГВС, 119 квартир, длина Т/П-580,0 | по договору  |
| 2.11.4. | По системам холодного водоснабжения *в соотв. с* *"Правилами содержания жилищного фонда", утв.Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.* | 12 стояков, длина Т/П-546,0 | 5 раз в неделю |
| 2.11.5. | По системам канализации: устранение протечек, устранение засоров, профилактическая прочистка лежаков  | длина Т/П-562,0 | 5 раз в неделю по графику ППР |
| 2.11.6. | По внутренним системам электроснабжения и электротехническим устройствам дома *в соотв. с* *"Правилами содержания жилищного фонда", утв.Постановлением Госстроя № 170 от 27.09.2003г.*  | 2 точки ввода, 4 узла учета, длина Т/П-1026,0 (ГРЩ, освещение, силовые эл.установки ) | 5 раз в неделю |
| 2.11.7. | Профилактический осмотр и ремонт этажных электрощитков согласно графика ППР | 30 электрощитков | По графику |
| 2.11.8. | По системам контроля доступа (домофоны) |  ( 3 вызывных блока, 3 магнитных замка, 30 этажных щитов)  | 1 раз в неделю |
| 2.11.9. | По системам дымоудаления и противопожарной автоматики (АППЗ) | в полном объеме | 1 раз в неделю |
| 2.11.11. | По системам диспетчеризации | Пульт «Кристалл», пульт АППЗ, технологические и охранные датчики | 1 раз в неделю  |
| 2.11.12. | По индивидуальным тепловым пунктам и узлам учета тепловой энергии | 1 ИТП | 2 раза в неделю |
| 2.11.13. | По повысительной насосной станции и водомерным узлам | 1 насосная станция, 1 узел |  2раза в неделю |
| ***3.*** | ***Санитарная уборка мест общего пользования (коридоры, лестницы, переходные балконы, технологические помещения)*** |
| 3.1. | Подметание полов коридоров, лестниц | 1074 м² | 1 раз в неделю по графику |
| 3.2. | Влажная уборка полов 1-го этажа; влажная уборка кабин лифтов | 99.6 м² | 6 раз в неделю |
| 3.3. | Влажная уборка полов выше 1-го этажа | 886.9 м² | 2 раза в месяц, по графику |
| 3.4. | Мытье дверей в МОП | 8 шт. | Июнь, октябрь 2014г. |
| 3.5. | Влажная уборка пожарных шкафов |  | 1 раз в месяц |
| 3.6. | Влажная уборка отопительных приборов | 33 шт. | 1 раз в месяц |
| 3.7. | Замена грязепоглащающих вестибюльных ковров | 3 шт. | 4раза в месяц |
| 3.8. | Вынос строительного мусора, складируемого собственниками в этажных коридорах | 147 м³ | за отчетный период |
| 3.09. | Уборка подвала (влажное подметание) | 1074 м² |  сентябрь 2014г. |
| 3.10. | Уборка технического этажа | 1074 м² |  октябрь 2014г. |
| 3.11. | Уборка в технических помещениях (влажная протирка оборудования и коммуникаций, влажное подметание пола) | 270 м² | 1 раз в месяц |
| 3.12. | Уборка кровли от мусора | 1074 м² | Май, сентябрь 2014г. |
| 6.16. | Организована генеральная уборка по мытью окон мест общего пользования (тамбур, лестничные клетки, подвальные окна) | 40 окон  | Август 2014г. |
| ***4.*** | ***Вывоз и утилизация мусора:*** |
| 4.1. | Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов и строительного мусора | 574 м³ | за отчетный период |
| ***5.*** | ***Лифты:*** |
| 5.1. | Техническое освидетельствование лифтов  | 3 шт. | Март 2014г. |
| 5.2. | Страхование лифтов ООО СК «Цюрих» | 3 шт. | 25.03.2014 г. |
| 5.3. | Техническое обслуживание лифтов по договоруООО «Промислифт» | 3 шт. | Постоянно с декабря 2013г. |
| ***6.*** | ***Работы по текущему ремонту*** |
| 6.3. | Восстановление грязепоглощающего покрытия Линстром  | 3 парадная -600х 120 мм |  Акт от 02.11.2014г. |
| 6.4. | Ремонт камеры видеонаблюдения входной группы (вандализм) | 2 парадная | Акт от 01.10.2014г. |
| 6.5. | Замена ручек замков на дверях в подвал (вандализм) | 2 шт. | за отчетный период |
| 6.6. | Утепление входных дверей в подвал- монтажной пеной 3-х секций | По периметру- 18 п/м | Октябрь 2014 |
| 6.7. | Окраска входных дверей в подъезды |  6,5 кв.м  | Июнь 2014 |
| 6.8. | Ремонт входных дверных блоков ( Вмятины, заваривание петель, укрепление дверного блока) | 1, 2 подъезды -2 шт. | Сентябрь 2014 |
| 6.9. | Ремонт козырька входной двери: восстановление поликарбонатного покрытия | 1 подъезд- 1,5 кв.м | Ноябрь 2014 |
| 6.10. | Замена лампочек накаливания 40 ВТ и 60 Вт в местах общего пользования в том числе и подвал | 388 шт. | За отчетный период |
| 6.11. | Протяжка контактов в ЩРЭ по 2 автомата в щитке |  1подъезд- 11 щитков | 20.12. 2014 г. |
| 6.12. | Протяжка контактов в ЩРЭ по 2 автомата в щитке |  2 подъезд-11 щитков | 23.12. 2014 г. |
| 6.13. | Протяжка контактов в ЩРЭ по 2 автомата в щитке |  3 подъезд-11 щитков | 25.12.2014 г. |
| 6.14. | Протяжка контактов в ГРЩ по 2 автомата в щитке |  5 распределительных шкафов. | Ноябрь 2014г. |
| ***7.*** | ***Работы по гарантийному ремонту ООО «Полис Групп»:*** |
| 7.1. | Ремонт, замена, наладка стеклопакеты в квартирах | 15шт. | За отчетный период |
| ***8.*** | ***Работы и услуги по санитарному содержанию придомовой территории:*** |
| 8.1. | Подметание земельного участка в летний период | 5051м.кв. | 6 раз в неделю |
| 8.2. | Полив тротуаров и зеленых насаждений | 4135,8м.кв. | 8 раз за сезон |
| 8.3. | Уборка мусора из урн | 3 шт. | 6 раз в неделю |
| 8.4. | Уборка мусора на контейнерной площадке | 1 площадка | 6 раз в неделю |
| 8.5. | Стрижка газонов | 2045м.кв. | 4 раза за сезон |
| 8.6. | Ручная уборка тротуаров в зимний период | 1600м.кв. | 6 раз в неделю |
| 8.7. | Механизированная очистка территории от снега | 3 раза |  Январь, декабрь |
| ***9.*** | ***Благоустройство:*** |
| 9.1. | Тамбуры и лифтхоллы укомплектованы резиновыми ковриками | 3 шт. – фирмы «Линдстрем» | За отчетный период |
| 1.2.1. | Установка откатных ворот на придомовой территории | по Договору б/н от 1.11.2014г. с ООО «Невская Крепость» | Протокол общего собрания № 02 от 01.09.2014г. |
| 1.2.2. | Установка видеокамер на фасаде дома в количестве 4-х штук | по Договору б/н от 1.11.2014г. с ООО «Невская Крепость» | Протокол общего собрания № 02 от 01.09.2014г. |
| 9.2. | Установлены металлические урны на придомовой территории | 3 | за отчетный период |
| 9.3. | Посажено кустарников и цветущих растений (сирень, спирея, рябина) | 15 | за отчетный период |
| 9.4. | На Новый год устанавливали елку с подводкой электропитания для гирлянды | 1 |  за отчетный период |
| 10. | Проверок государственных надзорных органов |  0 | За отчетный период |
| 11. | Случаев привлечения управляющей организации к административной ответственности за нарушения в сфере управления многоквартирными домами | 0 | За отчетный период |
| 12. | Случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании | 0 | За отчетный период |

 Генеральный директор

 ООО «УК «Содружество Регион» Юрганов Ю.М.