

## УТВЕРЖДЕНО

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, Протокол от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

### **ОТЧЕТ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 16, лит. А, о проделанной в 2017 году работе**

Общим собранием собственников помещений в 2016 году в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 16, лит. А (далее – многоквартирный дом), решения которого были оформлены протоколом от 08.07.2016 № П16-2/2016, был избран совет многоквартирного дома (далее – СД) в составе: Алексюка Владимира Васильевича, Дулатова Романа Равильевича, Громовой Ларисы Владимировны, Гуляренко Дениса Владимировича, Кравчука Александра Дмитриевича. Председателем СД избран Дулатов Р.Р.

Настоящий отчет предоставляется в соответствии с требованием подпункта 6 части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1. В 2017 году СД обеспечил выполнение решений общего собрания собственников помещений по протоколу от 27.07.2017 № П16-1/2017, а именно:

1.1. В соответствии с решением, принятым по первому вопросу повестки дня годового общего собрания 2017 года, СД был обеспечен контроль за исполнением управляющей организацией ООО «БФА Сервис» договора управления.

1.2. В соответствии с решением, принятым по четвертому вопросу повестки дня годового общего собрания 2017 года, СД был обеспечен контроль за выполнением управляющей организацией ООО «БФА Сервис» утвержденного перечня мероприятий по энергосбережению, а именно – в период с 01 по 30 сентября 2017 года силами управляющей компании проводились работы по замене люминесцентных ламп на светодиодные на запасных лестницах. Было переоборудовано 50 светильников. Цена работ составила 6 950 рублей, мероприятия финансировались без дополнительных взносов собственников за счет средств текущего ремонта. За 6 месяцев эксплуатации было зафиксировано снижение потребления электрической энергии на 16 % по сравнению с тем же периодом 2016 года.

План мероприятий по энергосбережению был выполнен с наименьшими затратами в связи нецелесообразностью установки датчиков движения на запасных лестницах.

1.3. В соответствии с решением, принятым по пятому вопросу повестки дня годового общего собрания 2017 года, СД был обеспечен контроль за выполнением управляющей организацией ООО «БФА Сервис» утвержденного плана работ по текущему ремонту, а именно:

- произведены работы по ремонту наплавляемой кровли 1-7 парадных;
- в системе центрального отопления были заменены 2 элемента запорной арматуры ИТП, 15 элементов запорной арматуры различного диаметра;
- в системе горячего водоснабжения, произведены две внеплановые промывки теплообменных агрегатов, произведена замена 2-х элементов запорной аппаратуры ИТП; выполнены работы по восстановлению и дополнительной установке элементов теплоизоляции на трубопроводах различного диаметра общей протяженностью более 30 м;

- произведена прочистка и промывка участков ливневой канализации, из приемных колодцев до первых ревизионных люков системы дома, общей протяженностью более 130 п. м для предотвращения засоров;

- в системе электроснабжения дома произведена протяжка всех квартирных автоматов, специализированной организацией произведены замеры сопротивления изоляции всего дома, выполнялись работы по ППР ГРЩ № 1 и № 2;

- выполнен ремонт 2-х погружных насосов, одного вентилятора приточной системы вентиляции;

- произведена замена 4-х дверных доводчиков, на дверях, не входящих в систему управления контроля доступа;

- выполнен текущий ремонт 3-х единиц электроинструмента;

- произведена замена крепления элементов домофона и конструкции калитки с ул. Пионерской;

- произведена прочистка и промывка участков бытовой канализации во всех 7 парадных до выпускных колодцев.

Итого выполнено работ по текущему ремонту на общую сумму 372,4 тыс. рублей, т.е. план работ по текущему ремонту выполнен на 19,6 %.

В мае 2017 года завершены работы по восстановлению отделки стен и потолков холлов 1-х этажей во всех парадных (за счет экономии средств текущего ремонта в 2016 г.).

2. В 2017 году СД осуществлял контроль за оказанием управляющей организацией ООО «БФА Сервис» услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, а именно:

#### 2.1. Работы по аварийным и текущим заявкам собственников.

Всего заявок – 415, в т. ч.:

- заявки по инженерным системам – 258 шт., из них:

ок. 60% - заявки по некорректной работе системы доступа (время устранения неисправности 2-3 часа);

ок. 30% - заявки по неполадкам в системе отопления, горячего, холодного водоснабжения (время устранения до 2-3 часов);

ок. 10% - прочие (протечки, самопроизвольное срабатывание датчиков АППЗ, механические поломки доводчиков; фурнитуры дверей и окон и т.п.);

- заявки общестроительные по МОП (окна, двери, лестницы, лифтовые холлы, территория) – 132 шт.

Основная причина заявок по МОП (царапины, сколы, потёртости) – доставка крупногабаритных строительных материалов для проведения отделочных работ в квартирах собственников. В настоящее время количество заявок по общестроительным работам уменьшается в связи с уменьшением количества квартир, производящих ремонт.

#### 2.2. Прием собственников.

В УК за год обратилось – 84 человека.

Основные вопросы, решаемые во время приема:

- разъяснения по гарантийным обязательствам Застройщика;

- консультации по проведению ремонтных работ в квартирах собственников, переустройство инженерных коммуникаций, размещение блоков кондиционирования, согласование проектов, выдача технических условий;

- предоставление технической документации;

- консультации по индивидуальным приборам учета;

- заключение договоров управления;

- предоставление доступа в паркинг; подготовка и выдача пропусков в паркинг;
- подготовка и выдача справок об отсутствии задолженности и др. вопросы.

2.3. Работа с Застройщиком по исполнению им гарантийных обязательств, связанных с устранением замечаний, выявленных при передаче квартир собственникам, дальнейшей их эксплуатации, а также в отношении общего имущества.

Зарегистрировано и передано Застройщику к исполнению – 81 заявка.

В отношении общего имущества зарегистрировано и передано Застройщику 5 комплексных заявок, таких как:

- качество укладки подвесного потолка в парадных;
- качество плиточного покрытия
- качество отливки тротуарных бордюров во дворе жилого комплекса;
- протечки в паркинге;
- протечки в кабельном канале.

Перечень основных работ, выполненных (выполняемых) Застройщиком:

- устранение протечек и их последствий в паркинге и подвальных помещениях;
- локальный косметический ремонт фасада МКД (заделка трещин, покраска дефектных участков);
- устранение замечаний по благоустройству территории: частичная замена тротуарной плитки; ремонт тротуарных бордюров;
- устранение провисания подвесного потолка в парадной № 2;
- утепление участка трубы канализации при въезде в паркинг;
- ремонт покрытия пандуса на въезде в паркинг.

2.4. Работы по содержанию, ремонту и эксплуатации МКД.

Проведена подготовка технических заданий, для проведения тендеров и заключение дополнительных договоров с сервисными организациями на выполнение работ по техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования.

Осуществлена подготовка документации и заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями.

Предоставлялись услуги Собственникам помещений по созданию условий для выполнения 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.

Ежедневно осуществлялись обход и осмотр мест общего пользования, технических помещений, подземной автостоянки, подвальных помещений и территории МКД. С целью выявления нарушений в работе инженерно-строительных систем комплекса и состояния общего имущества с дальнейшим принятием мер по восстановлению работоспособности и надлежащему содержанию имущества.

В соответствии с нормативными актами по технической эксплуатации жилого фонда проводились 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.

Своевременно осуществлялся осмотр, контроль и настройка параметров, устранение незначительных неисправностей в системах электроснабжения, центрального отопления, теплоснабжения вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.

Проведена работа по снижению уровня шума в ряде квартир от технологического оборудования.

Проведены работы по подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний период: проверка работоспособности ливневочных трубопроводов и воронок; чистка ливневой канализации, расконсервирование поливочной системы; консервация системы центрального отопления.

Проведены работы 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; подготовка систем теплоснабжения, отопления и горячего водоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону; подготовка к отопительному периоду зданий, противопожарного оборудования, систем водоснабжения, систем отопления и предоставление в Администрацию района актов готовности; получение в Администрации района паспорта готовности жилого дома к отопительному сезону; ремонт, укрепление и утепление оконных и дверных заполнений, воздуховодов; утепление трубопроводов в подвальных помещениях; консервация поливочных систем; закрытие воздухозаборных отверстий системы вентиляции шахт для кондиционеров.

Неоднократно производились ремонт и регулировка доводчиков входных дверей подъездов и лестниц, этажных дверей (лестниц, балконов, лифтовых холлов). Ремонт фурнитуры дверей: ручки, замки, и пр.

#### 2.5. Работа по заявлениям и обращениям собственников.

Всего за 2017 год поступило – 6 письменных обращений.

Ответы собственникам направлены в срок.

Все обращения рабочего характера, жалоб на качество коммунальных услуг или услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества не поступало.

#### 2.6. Работа по раскрытию и размещению информации.

Размещались объявления на стендах, в парадных, в лифтах, на лестничных площадках (по запрету курения, по оставленному мусору, по хранению и захламлению МОП, по выгулу собак (также по данным вопросам проводилась разъяснительная работа с жильцами)).

Выполнено раскрытие информации о деятельности УК. Объемы и формы полностью соответствуют требованиям законодательства. Информация в полном объеме раскрыта на официальном сайте УК, на сайте «Реформа ЖКХ», также ведется активная подготовка и работа по раскрытию информации на сайте ГИС ЖКХ.

#### 2.7. Уборка МОП и территории выполняется регулярно в соответствии с графиком. Заявок по уборке от собственников нет. Выполнено:

- мытье витражного остекления фасада – 2 раза в год (осенью и весной);
- замена ковровых покрытий – 1 раз в неделю;
- ежемесячные профилактические работы по дератизации (заключено доп. соглашение на дезинсекцию);
- для уборки снега приобретен снегоуборщик.

#### 2.8. Работа по сбору и вывозу мусора. Вывоз мусора осуществлялся регулярно с периодичностью в соответствии с требованиями законодательства.

#### 2.9. Работы по благоустройству:

- выполнены работы по устройству резинового покрытия детской площадки;
- выполнены работы по установке поликарбоната на входные ворота, калитки и на ограждение над въездом в паркинг;
- установлены дополнительные качели на детскую площадку;
- установлены таблички для ограничения выгула домашних животных;
- выполнены работы по установке Новогодней уличной ели, по монтажу комплекта освещения и ограждения;
- выполнено частичное восстановление газонов;
- производилась посадка цветов в количестве: Петуния ампельная – 176 шт., Виола – 96 шт., Цинерария – 96 шт.;
- выполнен монтаж СКУД в мусороприемные камеры.

## 2.10. Работа Дежурных по жилому комплексу.

Обеспечивался пропускной и внутри-объектовый режимы на объекте, установленные инструкцией Дежурного и Правилами пользования автостоянкой (подземным паркингом).

Обеспечивался контроль за въезжающими, находящимися в паркинге и выезжающими транспортными средствами, а также наличием, исправностью и корректной работой автоматических устройств паркинга и его оборудования в соответствии с планом размещения.

Проводились проверки наличия и работоспособности системы контроля доступа и видеонаблюдения.

Обеспечивался контроль противопожарной обстановки и аварийных ситуаций на объекте, соблюдались правила пожарной безопасности.

Осуществлялось поддержание общественного порядка на объекте, предотвращение случаев хищения товарно-материальных ценностей.

Осуществлялись обходы придомовой территории объекта, территории паркинга, лестничных клеток, маршей и осмотра общедомового имущества с целью обеспечения его сохранности и не допущения порчи.

Осуществлялось оперативное взаимодействие с диспетчером объекта и оперативным дежурным охранной организации «Синтез МКФ».

Осуществлялся допуск автотранспорта на территорию внутреннего двора многоквартирного дома в соответствии с установленным порядком.

## 2.11. Работы по содержанию и текущему ремонту паркинга.

Предоставлялся доступ в паркинг. Оформлялись пропуска, выдавались брелоки, подписывались договоры управления с собственниками машино-мест.

Осуществлялась уборка и контроль уборки помещения паркинга.

Осуществлялось техническое обслуживание инженерного оборудования, систем и сетей: ежемесячное ТО системы вентиляции; перемотка пожарных рукавов (2 раза в год); проверка 2 раза в год и ежемесячное ТО системы автоматического-пожаротушения; ежемесячное ТО въездных ворот и т.п.

Выполнялась организация пропускного режима на территории паркинга.

Выполнены работы по текущему, аварийному и восстановительному ремонту помещения паркинга: прочистка ливневой канализации; работы по усовершенствованию въездных ворот в паркинг; замена 2-х дренажных насосов, замена электрической розетки для зарядки поломоечной машины.

Выполнено переоборудование светильников паркинга на светодиодное освещение в количестве 155 шт., в местах выхода из паркинга переоборудованы светильники на светодиодные в количестве 45 шт.

**Председатель Совета многоквартирного дома**

**Р.Р. Дулатов**

**Член Совета многоквартирного дома**

**В.В. Алексюк**

**Член Совета многоквартирного дома**

**Л.В. Громова**

**Член Совета многоквартирного дома**

**Д.В. Гуляренко**

**Член Совета многоквартирного дома**

**А.Д. Кравчук**