

ОТЧЕТ
ООО «БФА Сервис»
о выполнении условий договора управления и выполненных работах
по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома
за период с января 2016 г. по декабрь 2016 г.

Данные объекта: ул. Пионерская, д. 16

Общая площадь дома – 23 090,4 м², в т.ч.:

Жилые помещения – 13 244,4 м²,

Нежилые встроенные помещения – 1 887,3м²,

Площадь автостоянки – 4 228 м²,

Площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 3 730,7 м².

Количество подъездов – 7.

Количество квартир в доме – 177.

Количество нежилых встроенных помещений в доме – 12.

Количество машино-мест в автостоянке – 123.

1. Управление многоквартирным домом

- 1.1. Административно-хозяйственная деятельность.
- 1.2. Подписание договоров управления с новыми Собственниками, выдача ключей.
- 1.3. Организация работы по начислению и сбору платы за коммунальные услуги.
- 1.4. Ведение лицевых счетов.
- 1.5. Расчет платы за жилое/нежилое помещение и коммунальные услуги.
- 1.6. Формирование и печать квитанций.
- 1.7. Доставка квитанций собственникам в почтовые ящики.
- 1.8. Организация приема платежей от собственников и пользователей помещений.
- 1.9. Предоставление информации, раскрытие которой является обязательной (в т.ч. поддержка и заполнение соответствующего раздела сайта Управляющей компании в сети Интернет и сайта, определенного уполномоченным федеральным органом исполнительной власти www.reformagkh.ru).
- 1.10. Подготовка и размещение информации на информационных стендах в парадных.
- 1.11. Подготовка и размещение объявлений в парадных об отключениях коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями.
- 1.12. Подготовка информации и опубликование на официальном сайте Управляющей компании.
- 1.13. Прием Собственников помещений Управляющим МКД.
- 1.14. Подготовка и выдача предписаний об устранении нарушений Правил пользования помещениями и общим имуществом МКД.
- 1.15. Проведение консультаций Собственников по телефону.
- 1.16. Работа с заявлениями и обращениями граждан.
- 1.17. Выдача справок по задолженности за жилищно-коммунальные услуги.
- 1.18. Работа с должниками по взысканию задолженности.
- 1.19. Работа с паспортным столом по договору на паспортно-регистрационное обслуживание граждан.
- 1.20. Работа по подготовке годового общего собрания собственников помещений (ОСС).
- 1.21. Проведение общего собрания собственников помещений (подготовка и размещение сообщений-уведомлений и бланков решений собственников, организация сбора заполненных решений собственников, подсчет голосов, оформление и размещение протокола).
- 1.22. Работа по поиску и подбору персонала (размещение объявлений, проведение собеседований).
- 1.23. Взаимодействие с контролирующими организациями по проверкам деятельности управляющей компании.

2. Содержание общего имущества

- 2.1. Взаимодействие с Застройщиком и Генподрядчиком: выявление замечаний по строительным конструкциям, инженерным системам и оборудованию; контроль выполнения гарантийных обязательств; прием и регистрация гарантийных заявок от Собственников помещений, передача их Застройщику.
- 2.2. Подготовка технических заданий, проведение тендеров и заключение договоров с сервисными организациями на выполнение работ по техническому обслуживанию инженерных систем и оборудования.
- 2.3. Подготовка документации для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.
- 2.4. Взаимодействие (переписка, вызовы дежурной бригады) с ГУП «Водоканал» по вопросу профилактической чистки выпускных колодцев канализации Жилого комплекса.
- 2.5. Подготовка предложения к общему собранию собственников на проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности - установке датчиков движения в сети освещения мест общего пользования (МОП).
- 2.6. Прием Собственников помещений по техническим и эксплуатационным вопросам. Консультации и согласование Собственникам помещений работ по перепланировке, переустройству инженерных систем, размещению дополнительного оборудования.
- 2.7. Оказание услуг Собственникам помещений по созданию условий для выполнения силами Собственников 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.
- 2.8. Ежедневный обход и осмотр мест общего пользования, технических помещений, подземной автостоянки, подвальных помещений и территории МКД.
- 2.9. Технические 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.
- 2.10. Технические осмотры, проверка состояния, устранение неисправностей в работе общедомовых инженерных сетей и оборудования многоквартирного дома.
- 2.11. Осмотр, контроль и настройка параметров, устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления, теплоснабжения вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
 - 2.11.1. Осмотр, контроль параметров, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств: замена ламп, розеток и выключателей в помещениях общего пользования, ремонт светильников, розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.
 - 2.11.2. Технические осмотры технических помещений: ГРЩ, ИТП, водомерные узлы, насосные станции, вентиляционные камеры и пр.
- 2.12. Осмотр и проверка исправности пожарной сигнализации и средств пожаротушения.
- 2.13. Проведение работ по перекачке пожарных рукавов.
- 2.14. Плановая прочистка и промывка внутренних канализационных лежаков и стояков.
- 2.15. Проведение работ по подготовке МКД к эксплуатации в весенне-летний период:
 - проверка работоспособности ливнесточных трубопроводов и воронок;
 - чистка ливневой канализации, расконсервирование поливочной системы;
 - консервация системы центрального отопления.
- 2.16. Проведение работ 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;
 - ремонт, замена и регулировка доводчиков на входных дверях;
 - закрытие воздухозаборных отверстий системы вентиляции шахт для кондиционеров.
- 2.17. Проведение мелких ремонтных и восстановительных работ отдельных элементов и участков строительных конструкций.
- 2.18. Проведение аварийного ремонта, срочное восстановление узлов и деталей инженерных систем.
- 2.19. Ремонт и регулировка доводчиков входных дверей подъездов и лестниц, этажных дверей (лестниц, балконов, лифтовых холлов). Ремонт фурнитуры дверей: ручки, замки, и пр.
- 2.20. Аварийное обслуживание - оперативная локализация и ликвидация аварийных ситуаций в инженерных системах.
- 2.21. Выравнивание и очистка потолочной плитки.
- 2.22. Выполнение аварийных и текущих заявок от Собственников помещений.
- по инженерным системам – 258 шт.
 - заявки по МОП (двери, окна, лестницы, коридоры, территория и пр.) – 132 шт.
- 2.23. Прием от Собственников и передача Застройщику гарантийных заявок - 86 шт.
- 2.24. Благоустройство здания и территории:
- Устройство табличек для ограничения выгула домашних животных.
 - Устройство этажных табличек.
 - Установка Новогодней уличной ели, монтаж комплекта освещения и ограждения.
 - Частичное восстановление газонов (почвогрунт – 10 м.куб., травосмесь – 20 кг.)
 - Посадка цветов: Петуния ампельная – 210 шт., Виола – 216 шт.
- 2.25. Организация и контроль работы службы Дежурных по жилому комплексу.
- 2.26. Организация и контроль работ по мытью витражного остекления фасада.
- 2.27. Организация и контроль работ по дератизации.

3. Уборка мест общего пользования

3.1. Работы по уборке мест общего пользования:

- уборка площадок перед входом в подъезд;
- влажная уборка входных тамбуров, вестибюлей, лифтовых холлов, лестничных клеток (площадок и маршей) первых этажей, влажная протирка входных дверей, мытье пола кабины лифта;
- подметание и влажная уборка лифтовых холлов, коридоров, тамбуров, лестничных клеток (площадок и маршей) выше 1 этажа;
- влажная протирка стен и дверей, плафонов и потолков кабины лифта; влажная протирка дверей, обметание стен и потолков в местах общего пользования;
- обметание окон, подоконников, отопительных приборов помещений общего пользования;
- влажная протирка стен, плафонов, подоконников, перил лестниц, отопительных приборов, почтовых ящиков, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств и т.п.;
- мытье окон и остекления дверей в местах общего пользования;
- уборка технических и вспомогательных помещений;
- уборка лестничных площадок и маршей для спуска в автостоянку;
- мытье зеркальных конструкций потолков

3.2. Размещение и замена грязевпитывающих ковров в тамбурах первых этажей в парадных.

3.3. Ежедневный контроль санитарного состояния и обход МОП, подготовка и размещение графиков уборки.

4. Вывоз и утилизация твердых бытовых отходов

- 4.1. Организация вывоза и утилизации (захоронение) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.
- 4.2. Контроль работы подрядной организации, оказывающей услуги по вывозу и утилизации (захоронению) твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов.

5. Текущий ремонт общего имущества

- 5.1. Проведение мелких ремонтно-восстановительных работ поврежденных участков фасадной облицовки, архитектурных элементов, штукатурного слоя стен.
- 5.2. Ремонт и восстановление отдельных участков металлических ограждений. Частичный ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров (плитки).
- 5.3. Заделка выбоин и трещин ступеней лестниц, крылец и площадок.
- 5.4. Смена и восстановление отдельных элементов и фурнитуры дверей (петли, замки, ручки, щеколды и пр.); замена и ремонт доводчиков.
- 5.5. Частичное восстановление отделки стен и потолков, облицовки полов керамической плиткой в МОП (лестничные клетки, коридоры, холлы, технические помещения).
- 5.6. Восстановление защитной пленки в кабинах лифтов.
- 5.7. Замена и ремонт отдельных участков трубопроводов, соединений, запорной и регулирующей арматуры, воздушных кранов в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения. Восстановление участков теплоизоляции трубопроводов.
- 5.8. Замена или ремонт отдельных участков трубопроводов и соединений, арматуры, соединений, колодцев, трапов, ревизий, сифонов в системах бытовой и ливневой канализации.
- 5.9. Замена или ремонт неисправных участков электрической сети, электроустановочных изделий, светильников, аппаратов защиты и автоматики, устройств дистанционного управления освещением, электрооборудования ГРЩ.
- 5.10. Замена или ремонт отдельных элементов, узлов и деталей лифтового оборудования.
- 5.11. Замена и восстановление пожарных дымовых и кнопочных извещателей. Обеспечение работоспособности и замена элементов и частей систем видеонаблюдения, противопожарной защиты, домофонизации, диспетчеризации.
- 5.12. Частичная замена потолочной плитки.

6. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка придомовой территории

6.1. В холодный период:

- подметание территории в дни без снегопада;
- сдвигка и подметание снега после снегопада, а также удаление снежно-ледяных образований (наледи);
- посыпка территории противогололедными материалами;
- очистка урн от мусора;
- подборка мусора после вывоза контейнера;
- сбрасывание снега со световых окон-фонарей паркинга, расположенных на дворовой территории.

6.2. В теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см;
- поливка тротуаров и проезжей части в жаркую погоду (при температуре 25 градусов Цельсия и выше);
- подметание, уборка мусора лотковой зоны со стороны проезжей части;
- уборка газонов, поливка газонов и зеленых насаждений при отсутствии осадков;
- выкашивание газонов, уборка скошенной травы;
- прополка клумб, штыковка кустов;

- очистка урн от мусора;
- подборка мусора после вывоза контейнера;
- промывка урн;
- протирка металлических отливов по периметру здания;
- частичное мытье фасада по периметру здания.

6.3. Ежедневный контроль санитарного состояния придомовой территории.

7. Содержание и ремонт переговорно-замочного устройства (ПЗУ)

7.1. Техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда), системы контроля и управления доступом (СКУД) и системы видеонаблюдения.

7.2. Проведение работ по ремонту и восстановлению работоспособности переговорно-замочных устройств и системы домофонизации (кабельные линии, эл. приборы, блоки коммутации, переговорные трубки).

7.3. Замена крепления элементов домофона и конструкции калитки с ул. Пионерской.

8. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)

8.1. Техническое обслуживание системы автоматизированной противопожарной защиты, внутреннего противопожарного водопровода (ВППВ).

9. Эксплуатация и техническое обслуживание

9.1. Техническое обслуживание оборудования индивидуальных тепловых пунктов (ИТП). Перенос датчиков наружной температуры ИТП с солнечной стороны в тень.

9.2. Техническое обслуживание оборудования крышной газовой котельной и газопровода низкого давления.

9.3. Техническое обслуживание оборудования главных распределительных щитов (ГРЩ).

9.4. Техническое обслуживание насосных станций, вентиляционных систем.

9.5. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС).

9.6. Техническое обслуживание системы автоматического пожаротушения (АПТ).

9.7. Техническое обслуживание оборудования систем вентиляции и дымоудаления.

9.8. Техническое обслуживание системы видеонаблюдения.

9.9. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды.

9.10. Проверка исправности и работоспособности оборудования котельной, индивидуальных тепловых пунктов, систем общеобменной и противодымной вентиляции, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения. Восстановление герметичности участков трубопроводов систем отопления, водоснабжения и водоотведения.

9.11. Контроль состояния, проверка исправности и работоспособности электрооборудования, силовых и осветительных установок.

10. Содержание и ремонт лифтов

10.1. Техническое обслуживание и ремонт лифтов.

10.2. Проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов.

10.3. Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.

10.4. Ремонтно-восстановительные работы узлов и элементов лифтового оборудования в результате небрежного пользования и совершения вандальных действий.

10.5. Круглосуточное устранение неполадок в работе лифтового оборудования.

Принято и выполнено 41 заявка о неисправностях лифтов.

11. Диспетчерское обслуживание

11.1. Прием и регистрация текущих и гарантийных заявок жильцов в журнале; распределение заявок техническому персоналу и осуществление контроля за их выполнением; прием и распределение сообщений об аварийных ситуациях в помещениях многоквартирного дома и иных сообщений.

Принято и зарегистрировано – 390 текущих и аварийных заявок.

Зарегистрировано и передано Застройщику – 86 гарантийных заявок.

11.2. Прием показаний приборов учета энергоресурсов от жильцов и внесение в журнал.

11.3. Контроль за работой инженерного оборудования: котельной, тепловых пунктов; водомерных узлов; системы вентиляции; ГРЩ; лифтового оборудования (в том числе диспетчерская связь с кабинами лифтов); системы пожарной сигнализации. Контроль доступа на дворовую территорию, в парадные и в технологические помещения МКД. Управление рабочим освещением лестничных клеток, подъездов и дворовой территории.

11.4. Получение и обработка информации от дежурных и аварийных служб о прекращении или ограничении подачи энергоресурсов.

11.5. Передача текущих заявок в диспетчерские службы сервисных организаций по обслуживанию инженерных систем в случае выявления неисправностей и дефектов.

11.6. Оперативный вызов аварийной службы или представителей обслуживающих организаций в случае возникновения аварийной ситуации в инженерных сетях.

11.7. Выдача ключей подрядным организациям и техническому персоналу, ведение журнала.

11.8. Первичный анализ работы инженерных сетей и информирование технического персонала о нарушениях его работы.

11.9. Контроль состояния МКД через систему видеонаблюдения, организация допуска на территорию автотранспорта, взаимодействие со службой дежурных по жилому комплексу по организации и контролю процессов погрузки/выгрузки.