

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 2017 г. по декабрь 2017г.

Данные объекта: пр. Героев дом 23, литер А

Общая площадь дома – 54 940,1 м², в т.ч.:

Жилые помещения – 34 350,5 м²

Нежилые помещения – 8 740,9 м²

Общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 11 848,7 м²

Количество парадных – 8

Количество квартир – 670

Количество нежилых встроенных помещений - 8

1. Управление многоквартирным домом

1.1. Административно-хозяйственная деятельность.

1.2. Заселение, подписание Договоров управления, выдача ключей.

Всего подписано Договоров управления – **198**.

Всего выдано **203** комплекта ключей от квартир.

1.3. Организация работы по начислению и сбору платы за жилищно-коммунальные услуги.

1.4. Расчет платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.5. Печать и доставка квитанций собственникам в почтовые ящики.

1.6. 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).

1.7. Подготовка и размещение информации на информационных стендах в парадных.

1.8. Подготовка и размещение объявлений в парадных об отключениях коммунальных ресурсов ресурсоснабжающими организациями.

1.9. Подготовка информации и опубликование на официальном сайте Управляющей компании.

1.10. Прием Собственников помещений Управляющим.

1.11. Подготовка и выдача предписаний об устранении нарушений Правил пользования помещениями и общим имуществом МКД.

1.12. Проведение консультаций Собственников по телефону.

1.13. Работа с заявлениями и обращениями граждан.

Всего принято **25** письменных заявлений (ответы предоставлены).

133 обращения через форму обратной связи на официальном сайте Управляющей компании (в т.ч. 92 обращения - запрос доступа в личный кабинет для передачи показаний приборов учета) (ответы предоставлены).

7 обращений на портал «Наш Санкт-Петербург» (ответы предоставлены).

1.14. Выдача справок по задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

1.15. Работа с должниками по взысканию задолженности.

1.16. Работа с паспортным столом по договору на паспортно-регистрационное обслуживание граждан.

1.17. Работа по подготовке и проведению годового общего собрания собственников помещений (ОСС): сбор предложений в повестку дня, проведение почтовой рассылки сообщений и решений, поквартирные обходы по сбору заполненных решений, обзвон собственников в период проведения заочного голосования с целью информирования.

1.18. Работа по поиску и подбору персонала (размещение объявлений, проведение собеседований).

1.19. Взаимодействие с контролирующими организациями по проверкам деятельности управляющей компании.

2. Содержание общего имущества

- 2.1. Подготовка документации для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями и организациями на проведение ТО инженерного оборудования (лифты, ПЗУ, ИТП и пр).
- 2.2. Подготовка предложений к общему собранию собственников на проведение строительно-монтажных работ и текущему ремонту.
- 2.3. Взаимодействие с Застройщиком, Заказчиком, Генподрядчиком: формирование замечаний по строительным конструкциям, инженерным системам и оборудованию; контроль выполнения гарантийных обязательств; прием от Собственников помещений и регистрация гарантийных заявок и передача их Застройщику.
- 2.4. Прием Собственников помещений главным инженером.
- 2.5. Консультации и согласование Собственниками помещений работ по переустройству общедомовых инженерных систем и размещению дополнительного оборудования на фасадах зданий.
- 2.6. 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.
- 2.7. Ежедневный обход и осмотр мест общего пользования, технических помещений, подземной автостоянки, подвальных помещений и территории МКД.
- 2.8. 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, восстановление работы замков дверей балконных и входных групп.
- 2.9. Технические осмотры, проверка состояния, устранение неисправностей в работе общедомовых инженерных сетей и оборудования многоквартирного дома.
 - 2.9.1. Осмотр, контроль и настройка параметров, устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и теплоснабжения вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации.
 - 2.9.2. 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.
- 2.10. Технические осмотры технических помещений: ВРУ, ИТП, водомерные узлы, насосные станции, вентиляционные камеры и пр.
- 2.11. Осмотр и проверка исправности пожарной сигнализации и средств пожаротушения.
- 2.12. Совместно с Генподрядчиком проведение ПНР систем ХВС, ГВС и отопления.
- 2.13. Организация проведения работ по устранению шумов от линий радиотрансляционной сети.
- 2.14. Прочистка и промывка внутренних канализационных лежаков и стояков. Устранение засоров на выпусках из зданий.
- 2.15. 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;
 - совместное с Генподрядчиком предъявление готовности систем теплоснабжения, отопления и горячего водоснабжения, ИТП, узлов учета тепловой энергии, водомерных узлов к отопительному сезону ресурсоснабжающей организации;
 - подготовка к отопительному периоду зданий, противопожарного оборудования, систем водоснабжения, систем отопления;
 - ремонт, укрепление и утепление оконных и дверных заполнений;
 - утепление ВППВ в 8 и 4 парадных;
 - проверка работоспособности ливнесточных трубопроводов и воронок;
 - чистка ливневой канализации, консервирование поливочной системы;
- 2.16. Проведение мелких ремонтных и восстановительных работ отдельных элементов и участков строительных конструкций.
- 2.17. Проведение аварийного ремонта, срочное восстановление узлов и деталей инженерных систем.
- 2.18. Ремонт и регулировка доводчиков входных дверей подъездов и лестниц, этажных дверей (лестниц, балконов, лифтовых холлов).

- 2.19. Ремонт входных дверей в подъезды и на лестницы, этажных дверей.
- 2.20. Восстановительный ремонт выломанных петель входных дверей подъездов и лестниц, ремонт фурнитуры дверей: ручки, замки.
- 2.21. Монтаж линий электропитания в помещения для размещения службы клининга.
- 2.22. Аварийное обслуживание - оперативная локализация и ликвидация аварийных ситуаций в инженерных системах.
- 2.23. Выполнение аварийных и текущих заявок от Собственников помещений.
- сантехнические заявки – **492** шт.,
 - электротехнические заявки – **125** шт.,
 - заявки по работе лифтового оборудования – **88** шт.,
 - заявки по работе слаботочных систем (ПЗУ, АПС, СКУД) – **139** шт.,
 - заявки по МОП (двери, окна, лестницы, коридоры, территория и пр.) – **123** шт.
- 2.24. Работы по благоустройству:
- Высаживание цветов в клумбы;
 - Восстановление газонов, удобрение почвогрунта;
 - Наполнение детских песочниц песком;
 - Организация новогоднего праздника;
 - Украшение холлов 1-х этажей новогодними гирляндами.
- 2.25. 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, переходных лоджий, 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 переходных лоджий и балконов (уборка снега зимой);
 - уборка технических и вспомогательных помещений;
 - влажная уборка лестничных площадок и маршей для спуска в автостоянку;
 - вынос мусора с этажных и лестничных площадок
- 3.2. Ежедневный контроль санитарного состояния и обход МОП, подготовка и размещение графиков уборки. Всего принято и выполнено – **17** заявок по уборке МОП.

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

- 5.1. Устройство дополнительного освещения для полузаглубленных контейнеров.
- 5.2. Замена ламп в местах общего пользования.
- 5.3. Благоустройство: установка полусфер.

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: использовано 2000 кг ПГМ;
- вывоз (складирование) снега;
- очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;
- сбрасывание снега и льда с козырьков над входами в подъезды и крыши выступов вторых этажей.
- механизированная уборка;

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);
- уборка газонов, поливка газонов и зеленых насаждений при отсутствии осадков;
- выкашивание газонов, уборка скошенной травы;
- прополка клумб, штыковка кустов;
- очистка урн от мусора, уборка контейнерных площадок;
- промывка урн, контейнеров, контейнерный площадок;
- промывка козырьков парадных, фасада МКД на уровне 1,5 м.

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

7.1. Организация гарантийного обслуживания переговорно-замочного устройства (автоматически запирающегося устройства двери подъезда), системы контроля и управления доступом (СКУД) и системы видеонаблюдения входных групп.

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

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

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

9. Эксплуатация и техническое обслуживание

9.1. Контроль состояния и параметров индивидуальных тепловых пунктов (ИТП).

9.2. Контроль состояния и параметров главных распределительных щитов (ВРУ).

9.3. Контроль состояния и параметров насосных станций, вентиляционных систем.

9.4. Техническое обслуживание и контроль состояния объединенной диспетчерской системы (ОДС).

9.5. Восстановление герметичности участков трубопроводов систем отопления, водоснабжения и водоотведения.

9.6. Техническое обслуживание оборудования систем вентиляции.

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

9.8. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем общеобменной и противодымной вентиляции, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения.

9.9. 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. Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта.
- 10.3. Проведение ежегодного технического освидетельствования лифтового оборудования.
- 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 от Собственников помещений.

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 – **1025** текущих и аварийных заявок.
Зарегистрировано и передано Застройщику – **230** гарантийных заявок.
- 11.2. Прием показаний приборов учета энергоресурсов от жильцов и внесение в журнал.
- 11.3. Контроль за работой инженерного оборудования (лифтовое оборудование, в том числе диспетчерская связь с кабинами лифтов; пожарная сигнализация), доступом в технические помещения МКД (ВРУ, водомерные узлы, тепловые пункты, машинные помещения лифтов), управление рабочим освещением лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий.
- 11.4. Получение и обработка информации от внешних 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 техническому персоналу, персоналу Генподрядчика. ведение журнала.
- 11.8. Обзвон собственников, прием решений от собственников.

12. Содержание паркинга

- 12.1. Предоставление доступа в паркинг. Оформление пропусков, выдача брелоков.
Доступ предоставлен на **76** машино-мест.
- 12.2. Уборка и контроль уборки помещения паркинга.
- 12.3. Техническое обслуживание инженерного оборудования, систем и сетей.
- 12.4. Организация контрольно-пропускного режима на территорию паркинга. Контроль работы службы дежурных паркинга.
- 12.5. Работы по текущему, аварийному и восстановительному ремонту помещения паркинга.