

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 2018 г. по декабрь 2018г.

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 – **114**.

Всего выдано **116** 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 помещением и общим имуществом МКД.

1.12. Проведение консультаций Собственников по телефону.

1.13. Работа с заявлениями и обращениями граждан.

Всего принято **19** письменных заявлений (ответы предоставлены).

95 обращений через форму обратной связи на официальном сайте Управляющей компании (в т.ч. 67 обращения - запрос доступа в личный кабинет для передачи показаний приборов учета) (ответы предоставлены).

18 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 5 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, дополнительного наружного освещения.
- 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 – **448** шт.,
 - электротехнические заявки – **324** шт.,
 - заявки по работе лифтового оборудования – **44** шт.,
 - заявки по работе слаботочных систем (ПЗУ, АПС, СКУД) – **123** шт.,
 - заявки по МОП (двери, окна, лестницы, коридоры, территория и пр.) – **196** шт.
- 2.24. Работы по благоустройству:
- Высаживание цветов в клумбы,
 - Высаживание саженцев на газоны,
 - Частичное восстановление газонов, удобрение почвогрунта;
 - Наполнение детской песочницы песком,
 - Подсыпка отсева на дорожки детской площадки,
 - Установка информационных табличек на детской площадке,
 - Украшение холлов 1-х этажей новогодними гирляндами,
 - Установка празднично украшенной ели на детской площадке,
 - Установка ограждающих столбиков в количестве **120** штук
- 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 – **36** заявок по уборке.

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. Переоборудование светильников для замены газоразрядных ламп в МОП на светодиодные.
- 5.3. Частичная замена внутри дворовых и фасадных светильников на светодиодные.
- 5.4. Установка и модернизация систем управлением освещением.
- 5.5. Благоустройство: установка полусфер.
- 5.6. Восстановление и модернизация элементов системы охранного телевидения.
- 5.7. Ревизия и ремонт оборудования водомерного узла и насосных станций пожаротушения ВППВ.
- 5.8. Восстановление отделки помещений МОП, фасадной плитки в после вандальных действий населения.
- 5.9. Выполнены работы по врезке запорной арматуры (кранов) в технических помещениях (инвентарные, сантехузлы).
- 5.10. На тех. этаже дома выполнены работы по установке с 1 по 8 парадную «датчиков протечки».
- 5.11. На тех. этаже дома выполнены работы по перепайке фитингов трубопровода ХВС.

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 крыш 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, контейнерной 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 и техническое обслуживание оборудования индивидуальных тепловых пунктов. (ИТП).
- 9.2. Контроль состояния, параметров и техническое обслуживание оборудования ВРУ (в т. ч. проверка заземления и работоспособности УЗО), насосных станций жилой части, ВППВ, АУПТ.
- 9.3. Техническое обслуживание объединенной диспетчерской системы (ОДС).
- 9.4. Утилизация люминесцентных (ртутьсодержащих) ламп.
- 9.5. Техническое обслуживание системы видеонаблюдения.
- 9.6. Эксплуатация и техническое обслуживание общедомовых приборов учета тепловой и электрической энергии, горячей и холодной воды.
- 9.7. Проверка исправности и работоспособности оборудования индивидуальных тепловых пунктов, систем общеобменной и противодымной вентиляции, систем отопления и горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, восстановление герметичности участков трубопроводов.
- 9.8. . Техническое обслуживание системы вентиляции.

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 использования и совершения вандальных действий.
- 10.5. Круглосуточное устранение неполадок в работе лифтового оборудования.

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 – **1135** текущих и аварийных заявок.

Зарегистрировано и передано Застройщику – **763** 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.
- 11.9. Совершение обратного звонка собственникам по пропущенному номеру

12. Содержание паркинга

- 12.1. Предоставление доступа в паркинг. Оформление пропусков, выдача брелоков. Доступ предоставлен на **44** 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.