

Отчёт  
Управляющей Жилищной Компании «Адом»  
о проделанной работе по объекту  
многоквартирный жилой дом № 8 по ул. Союзная за 2015год.

Уважаемые собственники.

Предлагаем Вашему вниманию ежегодный годовой отчет о проделанной работе управляющей жилищной компании «Адом» по объекту «многоквартирный жилой дом № 8 по ул. Союзная в г. Екатеринбург» за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г.

Многоквартирный жилой дом № 8 по ул. Союзная г. Екатеринбурга введен в эксплуатацию в 2012 году.

ООО «УЖК «Адом» начала работы по обслуживанию объекта с сентября 2012 года. Одновременно с вводом дома в эксплуатацию УЖК начала работу по заключению договоров, жизненно необходимых для комфортного проживания собственников.

На протяжении всего 2015г. работы по обслуживанию проводили:

Директор Аплеснина Людмила Ивановна, зам. директора Бачук Александр Михайлович, энергетик Коробов Игорь Александрович, управляющий жилым домом Кирьянова Ольга Алексеевна, слесарь – сантехник Игнатов Алексей Васильевич, электрик Рамазанов Наиль Магафурович, специалист по пожарной сигнализации Бачурин Николай.

По графику (в рабочие дни) на объекте работает обслуживающий персонал.

ООО «УЖК «Адом» организована круглосуточная диспетчерская служба, и это позволяет оперативно решать вопросы по эксплуатации.

Между ООО «УЖК «Адом» и ООО «Труба дело» заключен договор на аварийное обслуживание.

**Контактный телефон круглосуточной диспетчерской службы  
ООО «УЖК «Адом» 223-02-54**

Перечень услуг по управлению, оказываемых по договору на управление, включает в себя:

формирование заказа по содержанию, обслуживанию, ремонту объекта и поставку коммунальных услуг;

проведение мероприятий по обеспечению исполнения стандарта раскрытия информации о деятельности управляющей организации;

контроль за техническим состоянием и использованием объекта;  
предоставлением коммунальных и иных услуг;

осуществление систематического контроля качества услуг и работ подрядных организаций и исполнение договорных обязательств;

финансовое обеспечение заказа на работы по технической эксплуатации;

на поставку коммунальных услуг;

юридическое обеспечение деятельности по технической эксплуатации;

текущему ремонту объекта

в данную услугу входит:

- Услуга управляющего;
- Бухгалтерское обслуживание;
- Юридическое обслуживание;
- Услуги службы технического надзора;
- Услуги энергослужбы;
- Услуга ЕРЦ.

На протяжении всего периода постоянно на объекте работал управляющий жилищным фондом.

Ежедневно осуществляется прием собственников, прием заявлений, заявок на электрика, сантехника, с внесением в журнал регистрации заявок, предоставление собственникам при обращении необходимых документов (справки, выписки, акты и т.д.), организация управленческого документооборота на объекте, осуществляет контроль над своевременным оформлением технической документации на объекте, участие в подборе персонала на объекте, контроль его работы, организация учета и контроля расхода материала, использованного на нужды объекта и т.д.

Ведется работа по взысканию дебиторской задолженности.

Проводятся телефонные переговоры с должниками, в письменном виде в почтовые ящики раскладываются напоминание о задолженности, рассылаются уведомления по почте с отметкой о получении.

Отдел по бухгалтерскому обслуживанию выполнял следующую работу:

1. платежные документы готовились в соответствии с требованиями действующего законодательства и в сроки, указанные в заключенном договоре на управление или бухгалтерское обслуживание, а также с показаниями ИПУ за прошедший месяц.
2. по запросу предоставляли собственникам письменные консультации со ссылкой на соответствующие нормативно – правовые акты, а также разъяснения по произведенным начислениям и действующим в настоящее время нормам;
3. информировали собственника/ пользователя об изменениях в действующем законодательстве по вопросам тарифов на коммунальные и прочие услуги (объявления в МОП)
4. готовились по заявкам справки собственникам/пользователям о начисленных платежах и произведенных ими оплатах (расшифровки);
5. работа по телефону с собственниками жилых помещений по устным разъяснениям начислений, применения текущего законодательства и прочее.

#### **Услуги по технической эксплуатации и текущему ремонту объекта,**

это комплекс мероприятий и работ в отношении инженерных систем и строительных конструкций здания, позволяющих обеспечить их надежную и безаварийную эксплуатацию в течении всего нормативного срока службы этих систем и конструкций.

Оплата данной услуги включает в себя, расходы на материалы по технической эксплуатации; ежедневную работу слесаря, электрика, работы по ежедневному контролю состояния объекта, профилактическому ремонту или замене вышедшего из строя оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации, герметизации систем, аварийный круглосуточный заявочный ремонт.

Обслуживающим персоналом ООО «УЖК «Адом» в 2015 году проведены следующие виды работ:

#### **Январь**

- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в местах общего пользования (МОП)
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках, перед входом в подъезд по мере поступления заявок и выявления при осмотре.
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив
- Очистка чердака и подвала от мусора
- Очистка козырьков над входом в подъезд от снега.
- Замена теплорегистратора

- Работа по заявкам жильцов
  - Списание показаний общедомовых приборов учета
  - Списание приборов учета в офисных помещениях
  - Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании
  - Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания (еженедельно)
- Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы
- в ООО«УКС-Строй»

### **Февраль**

- Проведен технический осмотр запорной арматуры системы холодного водоснабжения(ХВС)инженерных сетей и оборудования водоотведения.
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной)
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проведена промывка фильтра грубой очистки
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания Производилась очистка парапетов от снега
- Работа по заявкам жильцов
- Подготовлено и отправлено заявление в ООО «УКС-Строй» от собственника кв.№161
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании

### **Март**

- Проведена регулировка тепловых параметров системы ГВС
- Проведен технический осмотр инженерных сетей и оборудования водоотведения.
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)
  - ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Обследование кровли и очищение сливных воронок
- Проведен технический осмотр ливневой и дренажной канализации жилого дома.
- Производилась очистка парапетов от снега
- Очистка козырьков над входом в подъезд от мусора и снега.
- Работа по заявкам жильцов
- Подготовлено и отправлено заявление в ООО «УКС-Строй» от собственника кв.№146,156
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании

- Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями МУП «ВОДОКАНАЛ»
- Списание контрольных показаний приборов учета в квартирах должников
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания (еженедельно)

#### **Апрель**

- Проведен технический осмотр ливневой и дренажной канализации жилого дома.
  - Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания
  - Проведен осмотр автоматического регулятора температуры горячего водоснабжения (ГВС)
  - Замена ламп в МОП, на лестничных клетках
  - Списание контрольных показаний приборов учета в квартирах.
  - Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
  - Проводились ППР (планово предупредительные работы)
    - ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;
    - Работа по заявкам жильцов
  - Списание показаний общедомовых приборов учета
  - Списание приборов учета в офисных помещениях
  - Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании
- Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы
- в ООО«УКС-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП

#### **Май**

- Отключение и консервация системы отопления
- Проведен профилактический осмотр системы горячего водоснабжения
- Освещение технического этажа (замена перегоревших ламп)
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)  
Открытие продухов в подвальном помещении
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания
- Плановый осмотр технического состояния подготовки дома к летнему периоду
- Производилась очистка кровли
- Обследование кровли
- Вычищены приямки подвала вокруг дома.  
Открытие продухов в подвальном помещении
- Работа по заявкам жильцов
- 

#### **Июнь**

- Проведена чистка фильтра грубой очистки на подающем и обратном трубопроводе ТС
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)

-ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;

- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания  
Проведен технический осмотр системы вентиляции
- Завоз песка
- Покос травы
- Генеральная уборка МОП жилого дома (влажная уборка стен, окон, дверей)
  - Работа по заявкам жильцов
  - Подготовлено и отправлено заявление в ООО «УКС-Строй» от собственника кв.97
  - Списание показаний общедомовых приборов учета
  - Списание приборов учета в офисных помещениях
  - Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании
  - Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями МУП «ВОДОКАНАЛ»

### **Июль**

- Промывка теплообменника
- Проверка и корректировка режима работы насосной станции ХВС
- Проведена опрессовка трубопровода системы отопления
- Покос травы
- Промывка мусорных контейнеров
- Окраска поребриков
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Работа по заявкам жильцов
- Подготовлено и отправлено заявление в ООО «УКС-Строй» от собственника кв.№137
- Подготовлено и отправлено заявление в ООО «УКС-Строй» от собственника кв.№34  
Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы
- в ООО «УКС-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП от09.07.2015г  
Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы
- в ООО «УКС-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП от27.07.2015г.  
Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания (еженедельно)

### **Август**

- Проведена чистка фильтра грубой очистки на обратном трубопроводе ТС и домовом контуре системы отопления
- Ревизия и проверка работы циркуляционных насосов системы отопления
- Проведена опрессовка трубопровода системы отопления.
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)

-ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;

- Работа по заявкам жильцов
  - Подписание договоров на управление многоквартирным домом
  - Составление списка базы пользователя GSM-карты
  - Сбор информации и составление списка автомашин
  - Подготовлена и отправлена претензия в ООО «УКС-Строй» от собственника кв.№137
  - Подготовлено и отправлено заявление в ООО «УКС-Строй» от собственника кв.№13,97
  - Покраска поручней на пандусе
  - Списание показаний общедомовых приборов учета
  - Списание приборов учета в офисных помещениях
  - Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании
  - Подписание договоров на управление многоквартирным домом
  - Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями МУП «ВОДОКАНАЛ»
  - Посадка многолетних цветов на детской площадке
- Совместно ООО «УКС-Строй» проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания

#### **Сентябрь**

- Плановый осмотр технического состояния подготовки дома к отопительному сезону и составление актов.
- Проведен запуск системы отопления жилого дома.
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Обследование кровли
- Производилась очистка кровли
- Закрытие продухов в подвальном помещении
- Консервация поливочного шланга
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Периодическое, техническое освидетельствование лифтов
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании
- Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями МУП «ВОДОКАНАЛ»
- Работа по заявкам жильцов
- Подписание договоров на управление многоквартирным домом
- Сбор информации и составление списка базы пользователя GSM-карты
- Корректировка списка базы пользователя
- Сбор информации и составление списка автомашин
- Проведена независимая экспертиза на соответствие качества воды

#### **Октябрь**

- Ремонт и частичная замена дверных доводчиков
- Перенавешивание дверных пружин на тамбурные двери
- Регулировка пластиковых дверей
- Проведена ревизия тепловых параметров системы отопления жилого дома
- Проведена ревизия кабельных электролиний в подвальном помещении

- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)
  - ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;
  - Замена петель на входных дверях подъезд №1
  - Замена доводчика на входных дверях подъезд №1
- Работа по заявкам жильцов
- Подписание договоров на управление многоквартирным домом
- Сбор информации и составление списка базы пользователя GSM-карты
- Сбор информации и составление списка автомашин
- Корректировка списка базы пользователя
- Подготовлено и отправлено заявление в ООО «УКС-Строй» от собственника кв. №149
  - Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «УКС-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании

### **Ноябрь**

- Проведен осмотр и ревизия инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения (ХВС, ГВС)
- Установлен преобразователь частоты на систему отопления
- Произведен технический осмотр запорной арматуры системы ХВС, ГВС с ревизией (ремонт) при необходимости.
- Проведен осмотр жилого дома на световой эффект в подвальном помещении (в индивидуальном тепловом пункте ИТП, насосной станции)
- Проведена регулировка тепловых параметров системы отопления
- Проведена регулировка тепловых параметров системы ГВС
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания
  - Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «УКС-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП
- Работа по заявкам жильцов
- Подписание договоров на управление многоквартирным домом
- Корректировка списка базы пользователя
- Подготовлено и отправлено заявление в ООО «УКС-Строй» от собственника кв. №17
- Контроль над работой электроники установленной на калитках и воротах
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании

### **Декабрь**

- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проведен плановый осмотр лифтовых кабин на световой эффект

- Очистка козырьков над входом в подъезд от мусора и снега
  - Работа по заявкам жильцов
  - Подписание договоров на управление многоквартирным домом
  - Корректировка списка базы пользователя
  - Списание показаний общедомовых приборов учета
  - Списание приборов учета в офисных помещениях
  - Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании
  - Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями МУП «ВОДОКАНАЛ»
- Восстановление целостности напольной плитки подъезд №1, этаж №1  
Сборка, установка и украшение елки к Новомуднему празднику

Подготовка и сопровождение документов МБУ (по запросу).

Получение документов из паспортного стола (ежемесячно).

Подготовка и отправка заказных уведомлений о задолженности по коммунальным услугам через почту.

Проверка состояния запорно-регулирующей арматуры системы отопления и системы ГВС в чердачных и подвальных помещениях.

Ликвидация воздушных пробок в стояках отопления при запуске и в течении всего отопительного периода.

Проверка и прочистка канализационного трубопровода 1 раз в год и по мере образования засоров.

Очистка чердаков и подвалов от мусора (по необходимости) производится 1 раз в год.

Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков производится 1 раз в год.

Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электроламп в помещениях общественного пользования, мелкий ремонт электрооборудования) производится по мере необходимости.

Очистка козырьков над входом в подъезд от мусора и снега.

Вычищены приямки подвала вокруг дома.

Производилась дератизация подвального помещения 1 раз в квартал.

#### **Также выполнены работы с застройщиком по устранению дефектов:**

Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «УКС-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП и квартирах. Устранены усадочные трещины в квартирах, произведена регулировка дверей.

В холлах и на незадымляемой лестнице восстановлена напольная плитка

Восстановлена напольная плитка подъезд №1 этаж 1

Произведена замена электросчетчиков в квартирах.

Произведена регулировка стеклопакетов.

В насосной проведена обработка стен то грибка и покраска стен.

#### **Техническое обслуживание лифтового оборудования производит ООО «МЛК»**

Осмотры лифтов, устранение неисправности лифтов, возникших по техническим причинам.

Подготовка лифтов к техническому освидетельствованию.

Ответственный по пожарной безопасности Бачук А.М., управляющая Кирьянова Ольга Алексеевна. проводит проверку:

Исправности канализационных вытяжек 1 раз в год.



Наличия тяги в дымоventилиационных каналах 1 раз в год.  
Произведен осмотр систем ОПС, пожаротушения, оповещения, дымоудаления.

**Работа с собственниками.**

Письменные ответы на заявления и обращения жителей

Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «УКС-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП и квартирах.

Прием заявлений на устранение строительных недостатков от собственников квартир.

Работа с собственниками жилых помещений по устным разъяснениям начислений.

Контрольные списания показаний счетчиков индивидуальных приборов учета в квартирах по просьбе жителей.

**Услуги по уборке мест общего пользования, придомовой территории осуществляется регулярно сотрудниками ООО «УЖК «Адом»**

Расценки на услуги по уборке рассчитаны исходя из уборочных площадей и набора услуг. Силами ООО «ЭКО система» вывоз ТБО ежедневно.

Совместно силами ООО «УЖК «Адом» и ООО «ЭКОВЫВОЗ» вывоз крупногабаритного мусора (КГМ) производится по мере необходимости.

Обслуживание домофонной системы ИП Голицын

Между ООО «УЖК «Адом» и операторами связи заключены договоры о предоставлении возможности на возмездной основе использовать элементы многоквартирного дома № 8 по ул. Союзная для размещения оборудования.

Благодаря этому собственники имеют возможность пользоваться телевидением, телефонной связью, и интернетом. Ежемесячно бухгалтерией УЖК, выставляются счета за аренду этих площадей и денежные средства, поступившие от аренды, являются доходами собственников дома.

Начисления собственникам дома по статье «содержание и текущий ремонт» производится по муниципальному тарифу, согласно Постановлению Администрации г. Екатеринбурга от 05.08.2014г. № 2206 О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИИ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА, ОТ 21.06.2012г № 2674 «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СТАВОК ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ»