

Управляющей Жилищной Компании «Адом»
о проделанной работе по объекту
многоквартирный жилой дом № 34 по ул. Циолковского за 2015 год.

Уважаемые собственники.

Предлагаем Вашему вниманию ежегодный годовой отчет о проделанной работе управляющей жилищной компании «Адом» по объекту «многоквартирный жилой дом № 34 по ул. Циолковского в г. Екатеринбург» за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г.

Многоквартирный жилой дом № 34 по ул. Циолковского г. Екатеринбурга введен в эксплуатацию в 2011 году.

ООО «УЖК «Адом» начала работы по обслуживанию объекта с декабря 2011 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 Станко Игорь Михайлович, 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, осуществление контроля над своевременным оформлением технической документации на объекте, участие в подборе персонала на объекте, контроль его работы, организация учета и контроля расхода материала, использованных 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; ежесменную 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 выявлении при осмотре.
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив
- Замена общедомового счетчика ХВС
- Очистка чердака и подвала от мусора

- Очистка козырьков над входом в подъезд от мусора и снега.
- Замена теплорегистратора
- Замена участка трубопровода канализации в первом подъезде
- Работа по заявкам жильцов
- Работа с Советом дома
- 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)
Подготовлено и отправлено заявление в ООО«Гранд-Строй» от собственника кв.№ 88, 23
- Подготовлено и отправлено заявление в ООО«Гранд-Строй» от собственника кв.№49,100,120
Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО«Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП

Февраль

- Проведен технический осмотр запорной арматуры системы холодного водоснабжения(ХВС)инженерных сетей и оборудований 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)
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания Производилась очистка парапетов от снега
- Работа по заявкам жильцов
Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО«Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП
- Подготовлено и отправлено заявление в ООО «Гранд-Строй» от собственника кв.№49,100, 65
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
- Произведена уборка и вывоз снега
- Замена петель на входных дверях

Март

- Проведена регулировка тепловых параметров системы отопления
- Проведена регулировка тепловых параметров системы ГВС
- Проведен технический осмотр инженерных сетей и оборудований 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
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)
Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП

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 должников
- 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
Подготовлен ответ на заявление собственника кв.№60,113
- Списание показаний общедомовых приборов учета
Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы
- в ООО «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями электросетевой компании

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 (еженедельно)
- Плановый осмотр технического состояния подготовки дома к летнему периоду и составления актов.
- Производилась очистка кровли
- Обследование кровли

- Вычищены приямки подвала вокруг дома.
Открытие продухов в подвальном помещении
- Работа по заявкам жильцов
Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы
- в ООО «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП

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
- Окраска поребриков
- Косметический ремонт стен холлов первых этажей
- Генеральная уборка МОП жилого дома (влажная уборка стен, окон, дверей)
- Работа по заявкам жильцов
- Подписание договоров на управление многоквартирным домом
Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы
- в ООО «Гранд-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
- Списание показаний общедомовых приборов учета с представителями МУП «ВОДОКАНАЛ»

Июль

- Промывка теплообменника
- Проверка и корректировка режима работы насосной станции ХВС
- Подготовлено и отправлено заявление в ООО «Гранд-Строй» от собственника кв. №82
- Покос травы
- Промывка мусорных контейнеров
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Работа по заявкам жильцов
- Подписание договоров на управление многоквартирным домом
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 «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП
- 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.
- Замена насоса отопления на более мощный
Переустановка трубок слива на переходных лоджиях подъезд №2,3 тех.этаж
- 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
- Сбор информации, составление списка базы пользователя GSM-карты
- Сбор информации и составление списка автомашин
- 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»
Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы
- в ООО «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП
- от 19.08.2015г.
Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы
- в ООО «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП от 28.08.2015г.
- Совместно ООО «Гранд-Строй» проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания
- Проведена замена кабеля видеонаблюдения в двух лифтах

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)
- Совместно ООО «Гранд-Строй» проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания
- Обследование кровли
- Производилась очистка кровли
Закрытие продухов в подвальном помещении
Консервация поливочного шланга
- 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»
- Проведена независимая экспертиза на соответствие качества воды
- Работа по заявкам жильцов
- Подписание договоров на управление многоквартирным домом
- Сбор информации, составление списка базы пользователя GSM-карты

- Сбор информации и составление списка автомашин
 - Корректировка списка базы пользователя
 - Сопровождение процесса проведения внеплановой проверки Управлением государственной жилищной инспекции Свердловской области
- Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП от 01.09.2015г.
- Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП от 22.09.2015г.

Октябрь

- Ремонт и частичная замена дверных доводчиков
 - Перенавешивание дверных пружин на тамбурные двери
 - 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
 - Работа по заявкам жильцов
 - Корректировка списка базы пользователя
 - Подписание договоров на управление многоквартирным домом
- Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП
- Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в МУП»УКС г.Екатеринбурга
- Периодическое, техническое освидетельствование лифтов
 - Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания
 - 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)
 - Обследование кровли
 - 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)
 - Совместно ООО «Гранд-Строй» проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания
- Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП от 11.11.2015г.

- Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП от 24.11.2015г.

- Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в МУП»УКС г.Екатеринбурга
- Работа по заявкам жильцов
- Корректировка списка базы пользователя
- Подписание договоров на управление многоквартирным домом
- 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
- Корректировка списка базы пользователя
- Подписание договоров на управление многоквартирным домом
- Подготовлен ответ на заявление собственника кв. №117, 53,125
- 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»
- 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 течение 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.

Плановый осмотр технического состояния подготовки дома к отопительному сезону и составления актов

Производилась дератизация подвального помещения 1 раз в квартал.

Также выполнены работы с застройщиком по устранению дефектов:

Устранены усадочные трещины в квартирах.
Устранены усадочные трещины на фасаде здания.
Устранены усадочные трещины по стенам и потолкам, установлены вентиляционные решетки в машинных помещениях.
Произведен ремонт отмостки здания.
Произведена замена электросчетчиков в квартирах.
Произведена замена общедомовых электросчетчиков.
Устранены просадки асфальта на проезжей части.

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 дымовентиляционных каналах 1 раз в год.
Произведен осмотр систем ОПС, пожаротушения, оповещения, дымоудаления.

Отчет о работе юридического отдела

Работа с надзорными и контролирующими органами государственной власти

- Судебное разбирательство по исковому заявлению на устранение недостатков в пределах гарантийного срока с застройщиком ООО «Гранд-Строй»
- Сопровождение процесса проведения внеплановой проверки Управлением государственной жилищной инспекции Свердловской области

Работа с собственниками.

Письменные ответы на заявления и обращения жителей
Подготовлены и отправлены заявления и сопровождающие документы в ООО «Гранд-Строй» на устранение строительных недостатков в МОП и квартирах.
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

Охранные услуги производит ЧОП «СКИФ»

Между ООО «УЖК «Адом» и операторами связи заключены договоры о предоставлении возможности на возмездной основе использовать элементы многоквартирного дома № 34 по ул. Циолковского 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»