

Отчёт  
Управляющей Жилищной Компании «Адом»  
о проделанной работе по объекту  
многоквартирный жилой дом № 111 по ул. Шаумяна за 2015год.

Уважаемые собственники.

Предлагаем Вашему вниманию ежегодный годовой отчет о проделанной работе управляющей жилищной компании «Адом» по объекту « многоквартирный жилой дом № 111 по ул. Шаумяна в г. Екатеринбург» за период с 01.01.2015г. по 31.12.2015г.

Многоквартирный жилой дом № 111 по ул. Шаумяна г. Екатеринбурга введен в эксплуатацию в 2005 году.

ООО «УЖК «Адом» начала работы по обслуживанию объекта с октября 2008 года, заключая договора жизненно необходимые 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 Лазарева Ольга Дмитриевна, 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 за 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 течение 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 (МОП)
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив
- Обследование кровли и очищение сливных воронок
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Проведен осмотр жилого дома в МОП с выявлением недостатков, визуальный осмотр фасада здания (еженедельно)
- Уборка и вывоз (частичный) снега с территории дома
- Собрание консьержей с администрацией УК
- Сопровождение снятия показаний МУП «Водоканал» - 1 раз в квартал.
- Сопровождение снятия показаний с представителем ОАО «ЕЭСК»
- Дератизация подвала
- Уборка подвала
- Доставка документов из паспортного стола

- Регулярная проверка запасного выхода и подвала дома
- Контроль за своевременной очистке баков жира улавливателей в подвале дома – собственность «КАФЕ»
- Проводились ППР (планово предупредительные работы)
  - ревизия эл. щитовых, ревизия этажных щитков, протяжка контактов, уборка эл. оборудования этажных эл. щитков с помощью пылесоса;
- Работа с документами Прием граждан
- Регулярная проверка МОП на чистоту

#### • 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)
- Работа по заявкам жильцов
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Уборка подвала
- Регулярная проверка МОП на чистоту
- Работа с документами по замене и поверке индивидуальных приборов учета воды
- Сопровождение снятия показаний с представителем ОАО «ЕЭСК»
- Прием граждан
- Доставка документов из паспортного стола
- Дератизация подвала

#### Март

- Проведена регулировка тепловых параметров системы отопления
- Проведена регулировка тепловых параметров системы ГВС
- Проведен технический осмотр инженерных сетей и оборудования водоотведения.
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Работа по заявкам жильцов
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Переосвидетельствование лифтов
- Произведена уборка и вывоз снега
- Очистка отмостков
- Работа с документами по замене и поверке индивидуальных приборов учета воды
- Сопровождение снятия показаний представителем ОАО «ЕЭСК»
- Прием граждан
- Дератизация подвала
- Работа с документами

#### Апрель

- Проведен технический осмотр ливневой и дренажной канализации жилого дома.
- Проведен осмотр автоматического регулятора температуры горячего водоснабжения (ГВС)
- Замена ламп в МОП, на лестничных клетках
- 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
- Поверка индивидуальных приборов учета воды по гарантии
- Контроль за своевременной очистке баков жира улавливателей – собственность «КАФЕ»
- Сопровождение снятия показаний МУП «Водоканал»
- Сопровождение снятия показаний представителем ОАО «ЕЭСК»
- Работа с документами по замене и поверке индивидуальных приборов учета воды
- Работа с документами
- Дератизация подвала
- Прием граждан

### **Май**

- Отключение и консервация системы отопления
- Проведен профилактический осмотр системы горячего водоснабжения
- открытие продухов в подвальном помещении
- Освещение технического этажа (замена перегоревших ламп)
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Работа по заявкам жильцов
- Работа на фасаде здания в р-не квартиры № 63(снятие слива с балконного козырька, заделка швов, установка слива)
- Открытие продухов в подвальном помещении
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Ремонт фасада здания (частичный)
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Сопровождение снятия показаний представителем ОАО «ЕЭСК»
- Работа с документами по замене и поверке индивидуальных приборов учета воды
- Работа с документами
- Доставка документов из паспортного стола
- Дератизация подвала
- Прием граждан
- 

### **Июнь**

- Проведена чистка фильтра грубой очистки на подающем и обратном трубопроводе ТС
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проведен технический осмотр системы вентиляции
- Озеленение дворовой территории (посадка цветов) с периодической прополкой и поливкой
- Завоз песка
- Завоз земли
- Восстановление газонов
- Работы по восстановлению тротуара (укладка асфальта)
- Формирование большой клумбы
- Покос травы
- Генеральная уборка МОП жилого дома (влажная уборка стен, окон, дверей)
- Работа по заявкам жильцов
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях

- Сопровождение снятия показаний представителем ОАО «ЕЭСК»
- Дератизация подвала
- Ремонт крыши частичный
- Покраска забора и металлических конструкций д/площадки
- Работа с документами по замене и поверке водоизмерительных приборов воды
- Прием граждан
- Работа с документами

### **Июль**

- Промывка теплообменника
- Проверка и корректировка режима работы насосной станции ХВС
- Проведена опрессовка трубопровода системы отопления
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проводились ППР (планово предупредительные работы) 4 раза в год.
  - 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
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Сопровождение снятия показаний МУП «Водоканал»
- Контроль за своевременной очисткой баков жира улавливателей – собственность «КАФЕ»
- Сопровождение снятия показаний представителем ОАО «ЕЭСК»
- Прополка, рыхление, полив цветочных клумб
- Работа с документами по замене и поверке индивидуальных приборов учета воды
- Покос травы
- Доставка документов из паспортного стола
- Работа с документами
- Дератизация подвала
- Прием граждан

### **Август**

- Проведена чистка фильтра грубой очистки на и 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;
- Плановый осмотр технического состояния подготовки дома к отопительному сезону и составления актов.
- Сопровождение снятия показаний представителем ОАО «ЕЭСК»
- Работа с документами по замене и поверке водоизмерительных приборов учета воды
- Дератизация подвала
- Прием граждан

### **Сентябрь**

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

- Проведен запуск системы отопления жилого дома.
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Производилась очистка кровли
- Генеральная уборка МОП жилого дома (влажная уборка стен, окон, дверей)
- Сопровождение снятия показаний представителем ОАО «ЕЭСК»
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Прием граждан
- Частичный ремонт потолка и стены в машинном отделении
- Частичный ремонт внешней стены надстройки машинного отделения на крыше дома
- Закрытие продухов в подвальном помещении
- Установка маячков на трех этажах общих лоджий в стыках пола с ограждением лоджии
- Работа с документами по замене и поверке водоизмерительных приборов воды
- Консервация поливочного шланга
- Проведен осмотр поворотных задвижек на теплообменниках горячего водоснабжения

### **Октябрь**

- Перенавешивание дверных пружин на тамбурные двери и переходные лоджии
- 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;
- Сварочные работы по укреплению петель на входе в подъезд дома
- Работа по заявкам жильцов
- Забор воды на качество
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Работа с документами по замене и поверке водоизмерительных приборов учета воды
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Сопровождение снятия показаний представителем ОАО «ЕЭСК»
- Сопровождение снятия показаний представителем МУП «Водоканал»
- Прием жильцов
- Проверка маячков (увеличения трещин нет)
- Доставка документов из паспортного стола
- Дератизация подвала
- Работа с документами

### **Ноябрь**

- Проведен осмотр и ревизия инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения (ХВС, ГВС)
- Обследование кровли по мере необходимости
- Производилась очистка 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 распределительной станции)
- Проведена регулировка тепловых параметров системы отопления
- Проведена регулировка тепловых параметров системы ГВС
- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Работа по заявкам жильцов
- Проверка маячков (увеличения трещин нет)

- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Контроль за своевременной очисткой баков жиро улавливателей – собственность «КАФЕ»
- Сопровождение представителя ОАО «ЕЭСК» для списания показаний
- Работа с документами по замене и поверке индивидуальных приборов учета воды
- Прием граждан
- Дератизация подвала
- Работа с документами

### Декабрь

- Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (еженедельно)
- Проведен плановый осмотр лифтовых кабин на световой эффект
- Работа по заявкам жильцов
- Замена общедомового электросчетчика по гарантии
- Списание показаний общедомовых приборов учета
- Списание приборов учета в офисных помещениях
- Проведена чистка фильтра грубой очистки на подающем трубопроводе ТС
- Сборка, установка и украшение елки к Новомуднему празднику
- Украшение холла 1 этажа
- Сопровождение представителя ОАО «ЕЭСК» для снятия показаний
- Уборка и вывоз снега
- Рабата с документами по замене и поверке индивидуальных приборов учета воды
- Прием граждан
- Доставка документов из паспортного стола
- Работа документами
- Работа с документами по замене индивидуальных приборов учета электроэнергии

Проведен технический осмотр инженерных сетей и оборудования водоотведения.

Проведен технический осмотр ливневой и дренажной канализации жилого дома.

Промывка теплообменников

Гидропневмопромывка системы теплоснабжения

Озеленение дворовой территории - посадка цветов с периодической прополкой и поливкой

Завоз песка

Завоз земли с восстановлением газонов

Покос травы

Ремонт дверей на переходных лоджиях, в тамбурах

Замена манометров

Замена термометров

Освещение технического этажа (замена перегоревших ламп)

Отключение и консервация системы отопления

Проведена чистка фильтра грубой очистки на подающем и обратном трубопроводе ТС

Ревизия и проверка работы циркуляционных насосов системы отопления

Проведена опрессовка трубопровода системы отопления

Проведен осмотр жилого дома и подвального помещения на пролив (ежемесячно)

Проводились ППР (планово предупредительные работы) 4 раза в год.

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

Планный осмотр технического состояния подготовки дома к отопительному сезону и составления актов.

Проведен запуск системы отопления жилого дома.

Произведена уборка и вывоз снега

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.

Вычищены приямки подвала вокруг дома.

Генеральная уборка МОП жилого дома (влажная уборка стен, окон, дверей, плинтусов, перил) два раза в год весной и осенью

Производилась дератизация подвального помещения 1 раз в месяц.

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

Техническое обслуживание лифтового оборудования производит ООО «Средураллифт»

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

Подготовка лифтов к техническому освидетельствованию.

Ответственный по пожарной безопасности Бачук А.М., управляющая Лазарева О.Д. проводят 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**

Работа с Роспотребнадзором

##### **Прочее**

Установка елки в холле 1 этажа

Закрытие и открытие продухов в подвальном помещении

Закрытие и открытие задвижек на опрессовки

Освещение подвального помещения (замена перегоревших ламп)

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.



Обслуживание домофонной системы ООО «Бастион»

Между ООО «УЖК «Адом» и операторами связи заключены договоры о предоставлении возможности на возмездной основе использовать элементы многоквартирного дома №111 по ул. Шаумяна 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 05.08.2014 № 2206 О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИИ ГОРОДА ЕКАТЕРИНБУРГА, ОТ 21.06.2012г № 2674 «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ СТАВОК ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ»