

**РАЗДЕЛ I. ВЫПОЛНЕНИЕ ЗАПЛАНИРОВАННЫХ РАБОТ:**

<b>№</b>	<b>Наименование работ</b>	<b>Сроки</b>	<b>Выполнение</b>
		<b>ЯНВАРЬ - ФЕВРАЛЬ</b>	
1	Уборка придомовой территории и тротуаров от снега; Обработка против гололедным реагентом.	ежедневно	Выполнено УК
2	Вывоз снега	2 раза в месяц	Выполнено Подрядная организация
3	Удаление снега и наледи с крыши	2 раза в месяц	Выполнено Подрядная организация
4	Удаление снега 1, 4 секции	4 раза в месяц	Выполнено УК
5	Вывоз бытового мусора и дезинфекция мусорной камеры	3 раза в неделю	Выполнено Подрядная организация
6	ТО системы видеонаблюдения;	Обслуживание ежемесячно	Выполнено
7	ТО ПЗУ входных дверей в парадные; входной калитки.	ежемесячно	Выполнено: Проведена замена платы входной панели; Заменены 2 платы панели входных дверей; Заменены 3 системы доводчиков (входные двери и входная калитка)
8	ТО лифтового оборудования	ежемесячно	Выполнено. Проведено 5 экстренных вызовов. Заменена кнопка лифтовой панели вызова 2 секция; Проведена настройка лифтовых дверей 1,2,3,4 лифта: Выполнена замена лифтовой панели вызова 1 и 3 секция.
9	ТО оборудования пожарной сигнализации и систем пожаротушения.	ежемесячно	Проведено 2 экстренных отключения системы

			пожаротушения в результате попадания строительной пыли в датчики.
10	ремонт доводчиков на поэтажных дверях пешеходных лестниц, установка отбойников на лестничные двери, удаление строительных загрязнений на стенах черных лестниц, ремонт лестничных ограждений	В течении года по мере необходимости	Выполнено УК
11	Влажная уборка центральных холлов	Ежедневно.	Выполнено УК
12	Уборка коридоров и лестничных пролетов	По графику уборки	Выполнено УК Дополнительная уборка проводится после разгрузочной/погрузочных работ
13	Уборка паркинга	3 раза в неделю	Выполнена УК
14	Осмотр ХВС и ГВС	Еженедельно	Выполнено УК
15	Промывка и откачка прямков в паркинге	Еженедельно	Выполнено УК
		<b>МАРТ</b>	
1	ТО ворот в паркинг,	ежемесячно	Аварийные вызовы – 4 раза
	ТО входной калитки, двери в парадные.	ежемесячно	Выполнены
2	ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	ежемесячно	выполнено
3	Дезинсекция, дератизация	ежеквартально	выполнено
4	ТО системы видеонаблюдения	ежемесячно	выполнено
5	ТО лифтов	ежемесячно	выполнено
6	Влажная уборка холлов, лестничных пролетов	Ежедневно	выполнено
7	Мытье окон холлов и лестничных пролетов	Март	выполнено

8	Вывоз бытового мусора и дезинфекция мусорной камеры	3 раза в неделю	выполнено
9	Осмотр коллекторов ХВС и ГВС	Еженедельно	выполнено
10	ремонт лестничных пролетов и холлов	Март	Работы: ремонт лестничных ограждений; ремонт лестничных дверей; ремонт дверных доводчиков; ремонт и замена дверных замков
		<b>АПРЕЛЬ</b>	
1	Промывка ливневой канализации	Апрель	Сезонные работы выполнены
2	Очистка крыши от мусора. Прочистка стоков	ежемесячно	выполнено
3	ТО въездных ворот и ворот в паркинг, калитки, двери в парадные.	Апрель	выполнено
4	ТО системы видеонаблюдения	Апрель	Выполнена дополнительная настройка
5	ТО лифтов	Апрель	Выполнено. Проведена дополнительная настройка системы остановки лифтовой кабины 2,3 лифта
6	ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Апрель	выполнено
7	Влажная уборка холлов, лестничных пролетов	ежемесячно	выполнено
8	Осмотр коллекторов ХВС и ГВС	Еженедельно	выполнено
9	Мытье окон холлов и лестничных пролетов	Апрель	выполнено

10	Покраска металлический решетки ограждения придомовой территории	Апрель	выполнено
		<b>МАЙ</b>	
1	Помывка фонарей фасада здания и внутри двора	Май	выполнено
2	Озеленение территории	Май	Доп. средства
3	Благоустройство детской площадки и придомовой территории (окраска; проверка технического состояния)	Май	выполнено
4	Уборка крыши от мусора; проверка стоков	1 раз в месяц	выполнено
5	Весенний плановый осмотр ЖК	Май	выполнено
6	Влажная уборка холлов, лестничных пролетов	1 раз в месяц	выполнено
7	Вывоз бытового мусора и дезинфекция мусорной камеры	Май	выполнено
8	Осмотр коллекторов ХВС и ГВС	Еженедельно	выполнено
9	Прочистка ливневки во дворе	Май	выполнено
		<b>ИЮНЬ</b>	
1	ТО ворот в паркинг	1 раз в месяц	выполнено
2	ТО системы видеонаблюдения	1 раз в месяц	выполнено
3	ТО лифтов	1 раз в месяц	выполнено
4	ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	1 раз в месяц	выполнено
5	Вывоз бытового мусора и дезинфекция мусорной камеры	3 раза в неделю	выполнено
6	Работы по озеленению двора (посадка однолетников в вазоны и клумбы)	Сезонные работы	выполнено
7	Осмотр коллекторов ХВС и ГВС	Еженедельно	выполнено
8	Прочистка ливневых стоков на крыше	1 раз в месяц	выполнено

		<b>ИЮЛЬ</b>	
1	ТО калиток и ворот в паркинг	1 раз в месяц	выполнено
2	ТО системы видеонаблюдения	1 раз в месяц	выполнено
3	ТО лифтов	1 раз в месяц	выполнено
4	ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	1 раз в месяц	выполнено
5	Вывоз бытового мусора и дезинфекция мусорной камеры	По графику	выполнено
6	Уход за дворовой территорией (прополка, стрижка, поливка)	Ежедневно	выполнено
7	Осмотр коллекторов ХВС и ГВС	Еженедельно	выполнено
		<b>АВГУСТ</b>	
1	ТО въездных ворот и ворот в паркинг	ежемесячно	выполнено
2	ТО системы видеонаблюдения	ежемесячно	выполнено
3	ТО лифтов	ежемесячно	выполнено
4	ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	ежемесячно	выполнено
5	Вывоз бытового мусора и дезинфекция мусорной камеры	ежемесячно	выполнено
6	Уход за дворовой территорией (прополка, стрижка, поливка)	ежедневно	выполнено
7	Подготовка и сдача ИТП к отопительному сезону	Август	выполнено
8	ТО системы приточно-вытяжной вентиляции паркинга	ежемесячно	выполнено
9	Осмотр коллекторов ХВС и ГВС	Еженедельно	
		<b>СЕНТЯБРЬ</b>	
1	Дезинсекция, дератизация	Сентябрь	<b>ПРОВОДИТЬСЯ ЕЖЕКВАРТАЛЬНО</b>
2	ТО детской площадки	Проводиться 2 раза в год	Выполнено.
3	Помывка фонарей фасада здания и внутри двора	Сезонные работы	Выполнено подрядчиком

4	ТО калитки и ворот в паркинг	Сентябрь	Выполнено подрядчиком
5	ТО системы видеонаблюдения	Сентябрь	Выполнено подрядчиком
6	ТО лифтов	Сентябрь	Выполнено подрядчиком
7	ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Сентябрь	Выполнено подрядчиком
8	Вывоз бытового мусора и дезинфекция мусорной камеры	Сентябрь	Выполнено подрядчиком
9	Осмотр коллекторов ХВС и ГВС	Еженедельно	Выполнено. УК
10	Уборка листьев с крыши; проверка водостоков	1 раз	Выполнено УК
1	Плановый осмотр ЖК	Октябрь	Выполнено УК
3	ТО калитки и ворот в паркинг	Октябрь	Выполнено
4	ТО системы видеонаблюдения	Октябрь	Выполнено
5	ТО лифтов	Октябрь	Выполнено
6	ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Октябрь	Выполнено
7	Вывоз бытового мусора и дезинфекция мусорной камеры	По графику	Выполнено
8	Осмотр коллекторов ХВС и ГВС	Еженедельно	Выполнено
		<b>НОЯБРЬ</b>	
1	Уборка кровли перед зимним сезоном – уборка листвы и проверка водоотведения	Ноябрь	Выполнено
2	ТО калитки и ворот в паркинг	Ноябрь	Выполнено
3	ТО системы видеонаблюдения	Ноябрь	Выполнено
4	ТО лифтов	Ноябрь	Выполнено
5	ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Ноябрь	Выполнено
6	Вывоз бытового мусора и дезинфекция мусорной камеры	3 раза в недел	Выполнено

7	Осмотр коллекторов ХВС и ГВС	Еженедельно	Выполнено
1	Новогоднее украшение холлов и придомовой территории (установка новогодней елки)	Декабрь	Выполнено
2	ТО калитки и ворот в паркинг	Декабрь	Выполнено
3	ТО системы видеонаблюдения	Декабрь	Выполнено
4	ТО лифтов	Декабрь	Выполнено
5	ТО систем пожарной сигнализации и систем пожаротушения	Декабрь	Выполнено
6	Проведение Новогоднего праздника для жителей ЖК «Дом на Зеленой».	Декабрь	Выполнено
7	Осмотр коллекторов ХВС и ГВС	Еженедельно	Выполнено

»

## РАЗДЕЛ II. ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ МЕРОПРИЯТИЯ.

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Контроль проведения санитарной обработки ЖК «Дом на Зеленой» и графиков уборки (ежедневно).</li> <li>2. Приготовление рабочих растворов для дезинфекции МОПов – 2 раза в неделю.</li> <li>3. Составление графиков уборки МОПов ежемесячно.</li> <li>4. Ежедневная уборка территории двора от пыли, песка, остатков строительных материалов;</li> <li>5. Поливка газонов (по необходимости).</li> <li>6. Мытье придомовой территории из шланга ( 2 раза в неделю) для удаления остатков песка и удалению строительной пыли.</li> <li>7. Вывоз бытового мусора и дезинфекция мусорной камеры (2 раза в неделю).</li> </ol>	Ежемесячно	Выполнены
Замена замятых водосточных труб со стороны ул. Резная	Август	Выполнено
Организация ремонтно-наладочных работ по проблемам с некорректной работой поэтажной остановки лифта № 1,2,3,4	Июнь	Выполнено
Покраска решетки ограждения придомовой территории	Август	Выполнено
Покраска решетки ограждения детской площадки и хозяйственных дверей	Сентябрь	Выполнено
<p><b><u>Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Работа по заявкам собственников помещений.</li> <li>2. Работа с собственниками помещений по предоставлению необходимой документации на проведение строительно-отделочных работ (заливка стяжки; утепление балконов; замена входных дверей; установка кондиционеров и т.п.)</li> <li>3. Оказание помощи в снятии показаний электрических счетчиков.</li> <li>4. Оформление Актов по выявленным нарушениям в эксплуатации помещений.</li> <li>5. Проведение разъяснительной работы по</li> </ol>	Ежемесячно	Выполнено



вопросам складирования мусора в местах общего пользования (коридоры, лифтовые холлы, черные лестницы) и ПАРКИНГА путем бесед и размещения информации на страничке СООБЩЕСТВА ЖК «Дом на Зеленой»		
<p><b><u>Работа Административно-диспетчерской Службы</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ежедневная работа по организации и контролю въезда и прохода на территорию ЖК.</li> <li>2. Проведение обходов ЖК с записью в журнал обходов <ul style="list-style-type: none"> <li>• утро в 09.00; вечер 21.00.</li> <li>• дневной обход с 13.00 – соблюдение строительными бригадами режима тишины.</li> </ul> </li> <li>3. Контроль за работой строительных бригад на территории ЖК.</li> <li>4. Ведение журналов (въезд/выезд; выдача ключей; заявок; дежурный посещений; журнал заявок)</li> <li>5. Выдача ключей и контроль за их возвращением от технических помещений.</li> <li>6. Прием заявок от собственников помещений, и передача их управляющей.</li> <li>7. Разрешение вопросов по экстренным ситуациям (протечки воды, остановка лифта, отсутствие света и т.п.).</li> <li>8. Контроль за порядком в МОП, придомовой территории.</li> </ol>	ежемесячно	Выполнено
Проведена перенастройка регулировочных плат входных дверей в секции № 1,2	Декабрь	Выполнено
Продолжение работ по установке домофонов	По заявкам собственников	В работе

## РАЗДЕЛ ШЧ

### 1. **Техническая эксплуатация систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и водоотведения:**

- Регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- Профилактические работы.
- Сезонное обслуживание систем.

### **1.1.Регламентные работы по технической эксплуатации систем.**

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

1. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения (ежедневный).

2. Контроль параметров теплоснабжения и водоснабжения (давление, температура) на вводе в ИТП, в системе отопления, в системе горячего водоснабжения, в системе вентиляции, на вводе водомерного узла, в системе холодного водоснабжения, в системе пожарного водопровода (согласно графику).

3. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации (2 раза в неделю).

4. Внешний осмотр трубопроводов и теплоизоляции систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.

5. Внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редукционных клапанов, коллекторов, запорной арматуры, средств измерения и контроля) на предмет отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей. (2 раза в месяц).

6. Осмотр дренажных приемков и стоков на предмет отсутствия загрязнения и заполнения водой.

7. Осмотр помещений ИТП и водомерных узлов на предмет освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения.

8. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации

9. Проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков, обратных клапанов, редукционных и балансировочных клапанов, коллекторов и запорной арматуры.

10. Проверка срабатывания (включение, выключение) дренажных насосов, автоматических (механических) аварийных устройств, насосов подпитки пожарного трубопровода, а также эффективности их работы.

### **1.2.Профилактические работы.**

1. Чистка измерительных приборов.

2. Промывка теплообменников.

3. Очистка дренажных насосов и приемков - 2 раза в течение отчетного периода (Весна, осень).

4. Профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.

5. Регулировка балансировочных клапанов системы отопления по стоякам.

### **1.3.Сезонное обслуживание.**

1. Включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в конце и в начале отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий.

## **2. Техническое и аварийное обслуживание электротехнического оборудования.**

### **2.1. Подготовка дома к сезонной эксплуатации.**

1. В течение отчётного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:
  - Технические условия по электроснабжению - 6 шт.
  - Технические условия по водоснабжению – 6
2. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе электроэнергии общедомового электрооборудования поставщику энергии ОАО «Петербургская Сбытовая Компания».
3. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе тепловой энергии общедомового оборудования отопления поставщику тепловой энергии «ООО Теплоэнерго» с октября по май месяц.
4. Ежемесячно предоставлялся отчёт о расходе холодной воды общедомового оборудования холодного водоснабжения поставщику холодного водоснабжения «АО Водоканал Санкт-Петербург».

### **1.1. Регламентные работы**

За отчётный период, согласно регламенту, было выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП):

1. Ежедневно проводился визуальный осмотр ГРЩ;
2. 1 раз в месяц проводилась влажная уборка в ГРЩ;
3. Проводился визуальный осмотр, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов;
4. Проводилась протяжка контактов токоведущих частей ГРЩ;
5. Замена ламп освещения:
  - люминесцентных ламп в паркинге – 22 шт.
  - энергосберегающих ламп - 18 шт.

## **2. Техническое и аварийное обслуживание вентиляционного оборудования.**

1. Консультация и настройка параметров приточно-вытяжных установок во встроенных (коммерческих) помещениях.
2. Сезонный перевод систем вентиляции жилого дома в режим ЗИМА-ЛЕТО с последующими настройками.
3. Работа по заявкам собственников жилых и коммерческих помещений.
4. Работа по согласованию проектов жилых и коммерческих помещений, выдача технической документации схем и планов систем вентиляции – 6 шт.
5. Настройка и техническое обслуживание вентиляционного оборудования ЖК «Дом на Зелёной».

### **3. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования.**

3.1. Еженедельный контроль работы лифтового оборудования для поддержания его в исправном состоянии.

3.2. Настройка лифтовых эксплуатационных плат.

3.3. Настройка корректной работы дверей лифта № 2,3

3.4. Выезд специалистов по заявкам.

3.5. Регулировка настройки лифтов для фиксированных остановок № 1,2,3,4

3.6. Техническое и аварийное обслуживание лифтового оборудования

производилось специализированной организацией «**Коне Лифт**» по договору с ООО УК «КИПРОКО» ежемесячно.

### **3. Содержание дома и придомовой территории Текущий ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома.**

- Покраска решетки ограждения придомовой территории и детской площадки.
- Регулировка и ремонт въездных ворот в паркинг – 3 раза.
- Замена защитного короба регулировочной системы ворот паркинга – 1 раз
- Регулировка датчиков движения ворот паркинга – 2 раза
- Аварийный вызов по ремонту въездных ворот паркинга – 2 раза
- Аварийный вызов электриков - 2 раза
- Аварийное срабатывание системы пожаротушения (по вине строителей) - 3 раза
- Аварийное устранение протечек в паркинге – 8 раз
- Аварийное устранение протечек кровли 1 и 4 секции – 4 раза
- Проведена регулировка системы ВХОД/ВЫХОД на придомовую территорию в п подъезды - 8 раз
- Проведена ремонт гидроизоляции стены паркинга здания со стороны 1Н, 2Н, 3Н помещений - 10 м
- Заменены доводчики входной калитки - 2 раза

#### **3.1. Содержание дома. Места общего пользования**

- Ремонт, замена, регулировка и обслуживание фурнитуры межэтажных дверей.
- Снятие обшивки лифта, удаление защитной пленки, клеевого слоя с зеркал кабины - (по решению собственников) Лифт №1
- Мытье фасадов ЖК «Дом на Зеленой» - 1 раз в год
- Удаление остатков строительных смесей, клея, краски с применением специализированных средств (по необходимости).

- Устранение протечек кровли 1 и 4 секции.
- Работа по заявкам собственников.

#### **5.4. Санитарное содержание придомовой территории и МОП.**

- Производился контроль санитарного состояния и графиков уборки.
- Влажная уборка мест общего пользования проводится с применением дезинфицирующих средств.
  - Проводится дезинфекция ручек входных дверей и кнопок лифта – 2 раза в неделю
  - Дезинфекция паркинга 1 раз в неделю
  - Работа с жильцами по складированию строительного мусора в МОП (писали объявления и вывешивали на общей страничке и на информационные доски)
  - Работы по дератизации и дезинсекции технических произведены 4 раза за год.
  - Регулярно производился вывоз крупногабаритного и бытового мусора подрядной организацией.
- В подъездах размещены сменные ковры (зима/лето): – 6 шт. Замена проводится 1 раз в неделю.

#### **Выполнение работ специализированными организациями по договорам с ООО УК «КИПРОКО»**

1. Ведутся регламентные работы по техническому обслуживанию системы ПЗУ (переговорнозамочное устройство), аварийно-восстановительные работы и работы по заявкам собственников, заявкам от сотрудников ООО УК «КИПРОКО» .
2. Произведена настройка системы видеонаблюдения УК «КИПРОКО».
3. Проводились аварийно-восстановительные работы и ежемесячное техническое обслуживание видеокамер, подрядной организацией.
4. Проводились работы по ТО системы АППЗ (автоматической противопожарной защиты).
5. Проведен инструктаж дежурных администраторов по соблюдению правил пожарной безопасности и правил техники безопасности на рабочем месте:
  - Проверка исправности и наличия оборудования (пожарные рукава, наличие противопожарных знаков и т.д.)

#### **Служба дежурных администраторов.**

За период 2021 года, работники дежурной смены принимали меры по обеспечению соблюдения установленных правил проведения ремонтных работ (режим соблюдения тишины), погрузочно-разгрузочных работ, парковки на территории жилого комплекса и в паркинге; 8 раза принимали экстренные меры по устранению поступления воды в паркинг и прорыва канализационной системы в паркинге; 2 раза принимали экстренные меры по срабатыванию пожарной сигнализации. Во всех случаях угроз чрезвычайной ситуации не выявлено. 1 раза, по запросу правоохранительных органов, подготавливались и передавались ответственным сотрудникам видеоматериалы о событиях,

произошедших в жилом комплексе по адресу Большая Зеленина и прилегающей территории;

Было принято заявок от собственников жилых и коммерческих помещений.

<i>Наименование</i>	<i>всего</i>
Электрика	12
Сантехника	98
Клининг	24
Лифт	8
СКУДы	8

#### **Взаимодействие паспортной службы с собственниками жилых и коммерческих помещений.**

Паспортная служба проводит приемы собственников 1 раза в неделю, оказываются услуги по всем вопросам регистрационного учета, выдаются справки Ф-7, Ф-9.

#### **Работа с собственниками жилых и коммерческих помещений.**

1. Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов.
2. Производилась выдача Договоров, копий схем электроснабжения в квартирах, справок об отсутствии задолженности.
3. Ежемесячно производилась снятие показаний индивидуальных приборов учета жилых и коммерческих помещений;
4. Ежедневно проводился контроль вывоза бытового мусора;
5. Ежедневно проводился контроль работы диспетчерской службы и работы подрядных организаций;

#### **По управлению и финансовому менеджменту:**

1. Сотрудники служб УК проводят приемы жителей ежедневно с 10 до 18 часов.
2. Регулярно проводятся консультации жителей по вопросам эксплуатации и содержанию дома, проведению работ и других текущих вопросов.
3. Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.

**ОТЧЕТ управляющей компании «КИПРОКО»  
о выполнении условий  
договора управления за 2021 г.  
ЖК «Дом на Зеленина»  
по адресу ул. Большая Зеленина д.34 стр.1**

**1. Общая площадь дома**

Жилая площадь – **13758,5 м2**

Площадь жилых и встроенных нежилых помещений - **1756.3 м2**

Общая площадь здания – **48968 м2**

**2. Квартиры**

Количество квартир в доме – **92**

**3. Коммерческие помещения**

Количество помещений в доме – **12**

**4. Паркинг**

Количество машиномест – **56**

**5. Служебные помещения.**

Количество в доме – **6** (включая серверные)