

ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ И ПЛАНИРУЕМОЙ РАБОТЕ УК «АРМАДА»

В Жилом Комплексе Алые Паруса Восток по адресу: г. Владивосток, ул. Крыгина 105

<http://www.armada-vl.ru/uk/>

Уважаемые собственники помещений многоквартирного жилого дома,
обслуживаемого ООО «УК «Армада»!

В соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома, оформленного Протоколом №1 от 01 июля 2017 г. ООО «УК «Армада» (далее – управляющая компания, УК) осуществляет управление общим имуществом Жилого Комплекса (далее – ЖК), в рамках полномочий, делегированных ей собственниками помещений и на условиях договора управления ЖК.

Своей главной задачей наша управляющая компания считает обеспечение комфортного проживания каждого человека в жилом многоквартирном доме. Для достижения поставленных целей у нас есть желание работать, квалифицированный персонал и производственная база, обеспечивающая возможность производить все необходимые работы. Но мы считаем, что этого мало! Без тесного сотрудничества между собственниками и управляющей компанией невозможно добиться взаимопонимания и осознания того факта, что комфорт в доме – это не просто услуга, которую можно заказать и оплатить. Комфорт – это, прежде всего, желание собственников, чтобы в многоквартирном доме было уютно и приятно жить! Наша управляющая компания помогает реализовать Ваше желание.

1. Информация о компании	
Состав УК, обслуживающий МКД в постоянном режиме	- Управляющий: Тараканов Александр Александрович -Электрик: Огневский Константин Игоревич -Слесарь - сантехник: Чучман Виктор Николаевич - Дворник: иностранная рабочая сила - Уборка МОП: иностранная рабочая сила - Служба внутреннего контроля: 2 поста.
Административная деятельность	1.УК зарегистрирована на официальном сайте Министерства Регионального Развития РФ: http://www.minregion.ru 2. УК зарегистрирована в органах местного самоуправления. 3.Подписаны договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на выставление квитанций: - ПАО «Дальневосточная энергетическая компания». - КГУП «Приморский водоканал». 4. Специалисты управляющей компании постоянно совершенствуют свои профессиональные навыки и знания, регулярно участвуют в рабочих совещаниях Управления содержания жилищного фонда администрации города Владивостока. 5. Ведется постоянная работа с жилищной комиссией, правоохранительными органами, пожарной инспекцией.
Работа с населением	1. Разработаны и внедрены для удобства собственников унифицированные бланки обращений в управляющую компанию. Все обращения и заявления рассматриваются в установленный законом срок: 3дня/ 20дней 2. Заявления и предложения принимаются:

	<ul style="list-style-type: none"> - по электронной почте uk@armada-vl.ru, - в почтовый ящик УК «Армада», - почтовыми отправлениями, - на постах СВК, - в Приемную УК «Армада». <p>Ведется приём собственников помещений по вторникам и пятницам с 14-00 ч. до 16-00 ч. в центральном офисе ООО «УК Армада», по адресу г. Владивосток, ул. Некрасовская 90 и в филиале ПО АДРЕСУ: УЛ. Крыгина, 105. Телефон: 294-80-28.</p>
<p>Подрядные организации, обслуживающие МКД</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ЗАО «КОНЭ Лифтс» - обслуживание лифтового хозяйства. - ООО «Чистый город» - вывоз ТКО, КГМ. - ООО «Гранула» - вывоз пластиковых отходов. - ООО «БИС защита» - обслуживание систем пожарной сигнализации, пожаротушения, вентиляции, дымоудаления. - МУПВ ВПЭС – обслуживание объектов электросетевого хозяйства. - ООО «ВСТ Компания» - обслуживание уборочной техники «KARCHER». - ООО «ДезСервис» - дератизация придомовой территории и МОП. - ООО «ПримТехнополис» - вывоз ртутьсодержащих отходов. - ООО «Пролайн Инжиниринг» - обслуживание дизель-генератора. - НО «Учебный комбинат ДальЭкспертЦентр» - обучение специалистов, эксплуатирующих лифтовое хозяйство. - Телекоммуникационные услуги: - ООО «ОктопусНет» (Альянс-телеком), тел. 230-25-00. - ООО «Вымпел-Коммуникации» (НТК, Билайн), тел. 257-42-37. - ООО «Владлинк», тел. 230-21-00. - ИП Козицкий А. М. (Компания «Подряд»), тел. 230-01-56.
<p>2. Деятельность УК за 2017год</p>	
<p>Начисление коммунальных платежей</p>	<p>Заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Дополнительное соглашение № б/н от 01.07.2017 г., к Договору энергоснабжения с ПАО "Дальневосточной энергетической компанией" № 6940 от 01.12.2012г. о подключении к энергоснабжению ЖК Алые Паруса ЗС и начислению квитанций. 2. Дополнительное соглашение № б/н от 01.12.2017 г. к договору с КГУП "Приморский водоканал" № 6361 от 12.03.2013г. на отпуск воды и прием сточных вод и начислению квитанций. <p>Расчет платы за потребленные коммунальные ресурсы собственникам помещений производится в соответствии с действующим законодательством РФ, ежемесячно до 5 числа месяца, следующего за расчетным, с учетом показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета.</p> <p>Напоминаем, что собственник ОБЯЗАН самостоятельно следить за сроком поверки индивидуальных приборов учета, установленных в его квартире (данные о сроке проверке указываются в квитанциях, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями).</p> <p>Распределение объема коммунальных ресурсов, потребленных на общедомовые нужды, производится следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - с 1 сентября 2012 г. (в соответствии с требованиями Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в ЖК, утв. Постановлением Правительства от 6 мая 2011г. № 354. далее - Правила) - пропорционально площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади МКД. - с 1 января 2017 года (в соответствии с Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации") - пропорционально площади принадлежащего собственнику помещения к общей площади МКД.

	<p>Федерации") – по нормативам, устанавливаемых Департаментом по тарифам Администрации Приморского края</p> <p>Современное оборудование системы отопления, водо и электроснабжения, постоянные работы УК по энергосбережению позволяют снизить расходы собственников на оплату коммунальных услуг.</p> <p>Оплата:</p> <p>УК благодарит всех собственников помещений, добросовестно выполняющих свои обязательства, своевременно и в полном объеме оплачивающих коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт.</p> <p>К сожалению, есть среди собственников помещений и неплательщики. На 31.12.2017г. задолженность перед УК составляет, 2 370 357,83 руб!!!!</p> <p>Напоминаем, что собственник обязан ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за расчётным, вносить плату за помещение и коммунальные услуги. Неиспользование собственниками помещений не является основанием для не внесения платы за помещение и коммунальные услуги (ч.11 ст.155 ЖК РФ). Лица, несвоевременно или не в полном объеме внесшие плату за помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ (ч.14 ст.155 ЖК РФ).</p> <p>Оплата за помещение и коммунальные услуги принимается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в любом филиале Сбербанка России на территории всей страны; - в любом филиале ПАО «Дальневосточный банк» во Владивостоке; - посредством электронных переводов с любого банковского счета (лицевого, карточного) через интернет, платёжные терминалы, банкоматы, операционные кассы; - наличными, в кассу ООО «УК «Армада».
<p>Работа УК с застройщиком</p>	<p>За отчетный период застройщик выполнил следующие работы: по заявлениям собственников помещений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Устранены замечания в части остекленного навесного алюминиевого фасада ЖК. 2. Устранены замечания в части систем и трубопроводов ХВС. 3. Отремонтированы помещения кладовых на уровне - 4. 4. Перенесена мусорная зона к универсаму на выезд из парковок. 5. Установлена зона для курения. <p>по Предписаниям УК:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заменена брусчатка на придомовой территории. 2. Устранены неисправности в системе водоснабжения. 3. Заменены вышедшие из строя индивидуальные приборы учета электроэнергии и воды. 4. Произведен ремонт деформационных швов на парковке. 5. В рамках гарантийных обязательств, произведена замена вышедших из строя приборов освещения МОП. <p>ВНИМАНИЕ!</p> <p>В соответствии с существующим законодательством РФ Застройщик несет 5-летнюю гарантию на помещение объект долевого строительства и 3-летнюю гарантию на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства.</p> <p>В случае проведения в помещении (квартира, парковочное место, офис) работ по реконструкции, перепланировке, переустройству, иных строительных работ, без согласованного соответствующими инстанциями проекта перепланировки, переустройства помещений, а также при причинении ущерба общему имуществу, проведением указанных работ, нарушении условий эксплуатации с Застройщика снимаются гарантийные обязательства.</p>

<p>Профилактические работы, проводимые управляющей компанией в постоянном режиме по утвержденным графикам (ежедневно, еженедельно, ежемесячно)</p>	<p>Жилой дом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт дверей МОП. - ремонт напольного и настенного керамогранита. <p>Прилегающая территория и эксплуатируемая кровля:</p> <ul style="list-style-type: none"> - профилактика аттракционов детской площадки. - очистка ливневых колодцев. - осмотр и профилактика трубопроводов ливневой канализации. - очистка и уборка придомовой территории. - покос травы на газонах. - мойка подземных парковок. <p>Инженерные системы.</p> <p>1. Электрообеспечения:</p> <ul style="list-style-type: none"> -осмотр ВРУ, соединительных и магистральных сетей, контроль автоматики, контроль систем АВР, общедомовой обход, работа по заявкам собственников, работа по техническим картам осмотров жилого комплекса. - снятие показаний приборов учета, осмотр слаботочных сетей, проверка систем автоматики управления освещением. - внедрение технологий экономии потребления электроэнергии. - проверка системы аварийного электроснабжения (аварийного дизель - генератора). - регулировка таймера ночного освещения в зависимости от продолжительности светового дня. <p>2. Водоснабжения и канализации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотр магистральных трубопроводов. - устранение обнаруженных неисправностей. - работа по заявкам собственников. - снятие показаний приборов учета. - осмотр канализационных и ливневых колодцев. - профилактические работы в водомерном узле. - прочистка грязевиков и фильтров. - промывка систем и трубопроводов. <p>3. Пожарной безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - технический осмотр системы пожаротушения. - ежемесячный осмотр системы пожарной сигнализации. - ежемесячный осмотр и текущий ремонт системы дымоудаления, вентиляции подземного гаража и жилого дома. - проверка работоспособности систем пожаротушения. <p>4. Системы ограничения доступа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотр и профилактика секционных ворот подземного гаража. - осмотр и профилактика автоматических шлагбаумов. - осмотр и профилактика систем видеонаблюдения. - осмотр и профилактика домофонов.

	<p>- осмотр и профилактика системы СКУД.</p> <p>5. Лифтовое хозяйство:</p> <p>- техническое освидетельствование лифтов.</p> <p>- профилактика лифтовых шахт.</p> <p>- замена расходных частей.</p> <p>- установка новых запчастей лифтового оборудования вместо пришедших в негодность, вследствие неправильной его эксплуатации собственниками помещений (перегруз, неравномерное распределение груза, загрязнение).</p> <p>- осмотр и профилактика машинных отделений лифтового хозяйства.</p> <p>- профессиональное обучение лифтеров.</p>
Улучшение качества уборки мест общего пользования	<ol style="list-style-type: none"> 1. При уборке МОП используются современные моющие и дезинфицирующие средства. 2. Уборка производится по утвержденным графикам, при постоянном контроле, в соответствии с нормативами и Приложением № 1 к договору управления. 3. Службой внутреннего контроля фиксируется и контролируется вывоз строительного мусора из МОП.
Санитарно-технические работы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Постоянно устраняются засоры системы канализации, вызванные сбросом собственниками и пользователями помещений в систему ветоши, разбухающих продуктов и материалов, крупного строительного мусора, песка, сливом строительных смесей. 2. Вывоз ТКО и КГМ производится по графику. 3. Ежеквартально производится дератизация подсобных помещений и придомовой территории.
Работы по ремонту и модернизации электросетей, электрооборудования, слаботочных сетей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Произведены ремонт и восстановление систем освещения подъездов жилого дома, систем аварийного освещения жилого дома (фонари, выключатели, лампы). 2. Произведены ремонт и восстановление систем освещения подземной парковки.
Ремонтно-строительные работы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Производится профилактика и регулировка дверей в местах общего пользования. 2. Ремонтируются доводчики дверей мест общего пользования. 3. Установлены информационные таблички на этажах. 4. Нанесены трафареты в лифтовых холлах и на парковках, указывающие направления движения в кладовые и парковки. 5. Наклеены информационные таблички на въездах в парковки. 6. Установлены адресные бирки на дома Бизнес и Комфорт.
Благоустройство	<ol style="list-style-type: none"> 1. Установлены дополнительные урны на придомовой территории. 2. Восстановлена брусчатка на пожарном проезде и пешеходных тротуарах. 3. Произведено озеленение, посадка травы. 4. Оформлена клумба перед мусорной зоной, завезён чернозём. 5. Установлена зона для курения.
Плотницкие работы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Смонтирована и установлена защитная облицовка лифтов. 2. Приобретена и установлена доска объявлений в холл дома Комфорт. 3. Приобретены и установлены информационные стенды на каждый этаж.
3. Проблемные вопросы Алые Паруса	
Складирования мусора	<p>- Службой внутреннего контроля ведется постоянный мониторинг производимых ремонтов и мест скопления строительного мусора.</p> <p>ВНИМАНИЕ! Обязанность по вывозу строительного мусора лежит на его</p>

	<p>владельцах! Расходы на вывоз брошенного мусора распределяются соответственно договору управления на ВСЕХ собственников помещений!!!</p> <p>Уважаемые Собственники, давайте уважать друг друга!</p>
<p>Монтаж кондиционеров</p>	<p>- УК ведет постоянную разъяснительную работу с собственниками помещений. Тем не менее, производится монтаж наружных блоков кондиционеров на внешних стенах ЖК, слив конденсата из блоков на головы собственников, просверленные отверстия не заизолированы с внешней стороны дома.</p> <p>- В договоре управления (Приложение № 7) четко прописаны места установки кондиционеров. Условия договора управления обязательны для исполнения собственниками помещений.</p> <p>ВНИМАНИЕ!</p> <p>Нарушение Приложения № 7 к договору управления является незаконной реконструкцией и перепланировкой помещения!!!</p> <p>Убедительная просьба всем собственникам помещений производить монтаж и установку кондиционеров в соответствии с Приложением № 7 к договору управления.</p>
<p>Парковка автомобилей</p>	<p>- Обустроена парковочная зона для стоянки автотранспортных средств, принадлежащих собственникам помещений ЖК, с учетом требований пожарной безопасности (создан пожарный проезд) и с учетом максимальной вместимости парковочных зон, комфорта и безопасности собственников помещений.</p> <p>ВНИМАНИЕ!</p> <p>Кратковременная стоянка (парковка) автотранспортных средств на придомовой территории не является автостоянкой! В обязанности службы внутреннего контроля не входит охрана автотранспорта собственников помещений! Взимание платы и резервирование мест категорически запрещены!</p>
<p>Незаконная реконструкция и перепланировка</p>	<p>- Служба контроля осуществляет надзор за соблюдением Жилищного кодекса и условий договора управления.</p> <p>- Основные нарушения: незаконная реконструкция, переустройство и перепланировка помещений!</p> <p>- УК напоминает!!! Любая реконструкция, переустройство и перепланировка помещения должна производиться в соответствии с установленным существующим законодательством порядком. Любые факты незаконной реконструкции, переустройства и перепланировки помещений своевременно выявляются и рассматриваются в соответствующих инстанциях.</p> <p>ВНИМАНИЕ! Категорически запрещается:</p> <p>- -Демонтаж вентканалов! Тем самым забиваются строительным мусором и отсекаются вентканалы нижних этажей!</p> <p>-Демонтаж и перенос стояков ХВС и их элементов!</p> <p>- Запрещается демонтировать компенсаторы стояков, забивать компенсационные гильзы в полах и потолках раствором!</p> <p>-Частичный и полный демонтаж несущих железобетонных стен и колонн. Нарушается конструктивная прочность всего здания!</p> <p>-Демонтаж внешних стен! Навесные алюминиевые фасады не являются оконными конструкциями и при отсутствии внешних стен отпотевают и промерзают!</p> <p>-Перепланировка, установка дверей, перегородок в МОП!</p> <p>-Демонтаж датчиков системы пожарной сигнализации! Приводит к постоянному срабатыванию и отключению всей системы!</p>

4. Плановые мероприятия по улучшению комфорта и безопасности проживания

План работы управляющей компании по ЖК на 2018 год	<u>Уважаемые собственники!!!!</u> <u>Предлагаемый план работ может быть претворен в жизнь только после погашения задолженности собственников перед УК, которая на 31.12.2017г. составляет</u> <u>2370357,83 руб!!!!!!</u> Вопросы, по предложениям собственников, в случае утверждения общим собранием: <ol style="list-style-type: none">1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД на специальном счете, принадлежащем Управляющей компании.2. Проведение общего собрания собственников жилья по вопросам повестки дня. Благоустройство: <ol style="list-style-type: none">1. Дополнительная посадка кустарников, деревьев и травы.2. Покраска металлических конструкций и элементов, скамеек, урн и пр. (по мере необходимости).3. Установка ящиков с одноразовыми пакетами для сбора отходов домашних животных.4. Установка приспособлений для отбивания грязи с подкрылков автомобилей перед въездами на парковку.5. Переукладка дорожной брусчатки.6. Обустройство клумбы перед архитектурной мастерской. Текущий ремонт дома: <ol style="list-style-type: none">1. Ремонт фасада: герметизация стыков и швов, заделка трещин, покраска фасада на уровне первого этажа.2. Ремонт эксплуатируемой кровли Бизнес дома.3. Ремонт и покраска дверей переходных балконов, техэтажей и выходов на кровли.4. Ремонт козырьков мусорных зон.5. Косметический ремонт лестничных маршей.6. Покраска перил лестничных маршей.7. Косметический ремонт лифтовых холлов этажей.8. Косметический ремонт кладовых и парковок.9. Установить доски объявлений в парковках.10. Ремонт деформационных швов в парковках.11. Ремонт отвалившейся плитки в лифтовых холлах.12. Установка закрывающихся дверей на мусорную зону дома Бизнес. Инженерные системы: <ol style="list-style-type: none">1. Восстановление системы пожарной сигнализации МКД.2. Поставить на добросовестное обслуживание все инженерные системы.3. Установить видеокамеры в лифтах.4. Обучить контролёров по обслуживанию лифтов.
---	--

5. Служба внутреннего контроля

Служба внутреннего контроля осуществляет круглосуточное дежурство и ведет контроль за сохранностью общего имущества собственников помещений и поддержанием общественного порядка. В ЖК имеется 1 стационарный пост службы внутреннего контроля, оборудованный системой видеонаблюдения. Суточная смена контролеров состоит из 3-х человек, из которых: 2 контролера находятся на постах, 1 производит периодические обходы ЖК.	
Доступ в жилой дом	1. Контроль доступа в жилой дом посторонних лиц, ремонтных бригад, гостей собственников, производится с фиксированием данных лиц в

	<p>книге посетителей.</p> <p>2. Реагирование на строительные работы, громкий шум в вечернее, ночное время, выходные и праздничные дни.</p> <p>3. Реагирование на срабатывание пожарной сигнализации с выходом на место.</p> <p>4. Контроль за проведением погрузочно-разгрузочных работ в грузовых лифтах и уборкой после (при необходимости) в лифтах и лифтовых холлах.</p> <p>5. Приём заявок от собственников: устно, письменно и по телефону на доступ к ним третьих лиц, а также на доступ завозимого к ним имущества, строительных материалов и т.д.</p> <p>6. Контроль за складированием в местах общего пользования мусора недобросовестными собственниками, ремонтными бригадами.</p>
Видеонаблюдение	<p>1. Постоянный контроль за сохранностью общего имущества собственников помещений.</p> <p>2. Постоянный контроль за внешним периметром дома, реагирование на попытки нанести ущерб (повреждения) дому и общедомовому имуществу.</p>
Внешние парковочные зоны	<p>1. Контроль за автотранспортными средствами, осуществляющими доставку грузов собственников.</p> <p>2. Круглосуточное обеспечение свободного пожарного проезда.</p> <p>3. Обеспечение доступа машин для вывоза ТКО, КГМ.</p> <p>4. Предупреждение собственников о проводимых наружных работах и ограждение зон работ (в целях не допущения несчастных случаев и беспрепятственного проведения работ).</p>
Подземная автопарковка	<p>1. Контроль доступа автотранспортных средств, согласно реестра собственников.</p> <p>2. Недопущение посторонних лиц на подземную автопарковку.</p> <p>3. Контроль за системами пожаротушения, дымоудаления и вентиляции на подземной автопарковке.</p> <p>4. Контроль за инженерными системами дома проходящими через подземную автопарковку.</p> <p>5. Недопущение проведения несанкционированных строительных и других работ на парковке.</p>
Работа в режиме аварийно-диспетчерской службы	<p>1. Реагирование на поломку лифтов с первоочередной задачей по эвакуации людей и последующим устранением неисправностей.</p> <p>2. При обнаружении утечки из систем водоснабжения, немедленное перекрытие необходимого стояка.</p> <p>3. Вызов специализированных аварийных служб и организация их доступа в технические помещения и к общедомовому имуществу.</p> <p>4. Реагирование на форс-мажорные ситуации, техногенные и стихийные бедствия (пожары, затопления).</p>

Уважаемые собственники!
Выражаем Вам искреннюю признательность и благодарим за выбор нашей компании.

Управляющая компания «АРМАДА»