

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:

	- по электронной почте uk@armada-vl.ru, - в почтовый ящик УК «Армада», - почтовыми отправлениями, - на постах СВК, - в Приемную УК «Армада». 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.
Подрядные организации, обслуживающие МКД	- 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.
2. Деятельность УК за 2017год	
Начисление коммунальных платежей	Заключены договоры с ресурсоснабжающими организациями: 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. 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. Напоминаем, что собственник ОБЯЗАН самостоятельно следить за сроком поверки индивидуальных приборов учета, установленных в его квартире (данные о сроке поверке указываются в квитанциях, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями). Распределение объема коммунальных ресурсов, потребленных на общедомовые нужды, производится следующим образом: - 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.

	Федерации") – по нормативам, устанавливаемых Департаментом по тарифам Администрации Приморского края Современное оборудование системы отопления, водо и электроснабжения, постоянные работы УК по энергосбережению позволяют снижать расходы собственников на оплату коммунальных услуг. <u>Оплата:</u> УК благодарит всех собственников помещений, добросовестно выполняющих свои обязательства, своевременно и в полном объеме оплачивающих коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт. К сожалению, есть среди собственников помещений и неплательщики. На 31.12.2017г. задолженность перед УК составляет, 2 370 357,83 руб!!!! 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). Оплата за помещение и коммунальные услуги принимается: - 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».
Работа УК с застройщиком	За отчетный период застройщик выполнил следующие работы: по заявлениям собственников помещений: 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. по Предписаниям УК: 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. ВНИМАНИЕ! 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. 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.

Профилактические работы, проводимые управляющей компанией в постоянном режиме по утвержденным графикам (ежедневно, еженедельно, ежемесячно)	Жилой дом: - ремонт дверей МОП. - ремонт напольного и настенного керамогранита. Прилегающая территория и эксплуатируемая кровля: - 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. Инженерные системы. 1. Электрообеспечения: -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. 2. Водоснабжения и канализации: - 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. 3. Пожарной безопасности: - 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. 4. Системы ограничения доступа: - осмотр и профилактика секционных ворот подземного гаража. - осмотр и профилактика автоматических шлагбаумов. - осмотр и профилактика систем видеонаблюдения. - осмотр и профилактика домофонов.

	- осмотр и профилактика системы СКУД. 5. Лифтовое хозяйство: - техническое освидетельствование лифтов. - профилактика лифтовых шахт. - замена расходных частей. - установка новых запчастей лифтового оборудования вместо пришедших в негодность, вследствие неправильной его эксплуатации собственниками помещений (перегруз, неравномерное распределение груза, загрязнение). - осмотр и профилактика машинных отделений лифтового хозяйства. - профессиональное обучение лифтеров.
Улучшение качества уборки мест общего пользования	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	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	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	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	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	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	- Службой внутреннего контроля ведется постоянный мониторинг производимых ремонтов и мест скопления строительного мусора. ВНИМАНИЕ! Обязанность по вывозу строительного мусора лежит на его

	владельцах! Расходы на вывоз брошенного мусора распределяются соответственно договору управления на ВСЕХ собственников помещений!!! Уважаемые Собственники, давайте уважать друг друга!
Монтаж кондиционеров	- 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. - В договоре управления (Приложение № 7) четко прописаны места установки кондиционеров. Условия договора управления обязательны для исполнения собственниками помещений. ВНИМАНИЕ! Нарушение Приложения № 7 к договору управления является незаконной реконструкцией и перепланировкой помещения!!! Убедительная просьба всем собственникам помещений производить монтаж и установку кондиционеров в соответствии с Приложением № 7 к договору управления.
Парковка автомобилей	- 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. ВНИМАНИЕ! 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!
Незаконная реконструкция и перепланировка	- Служба контроля осуществляет надзор за соблюдением Жилищного кодекса и условий договора управления. - Основные нарушения: незаконная реконструкция, переустройство и перепланировка помещений! - 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. ВНИМАНИЕ! Категорически запрещается: - Демонтаж вентканалов! Тем самым забиваются строительным мусором и отсекаются вентканалы нижних этажей! - Демонтаж и перенос стояков ХВС и их элементов! - Запрещается демонтировать компенсаторы стояков, забивать компенсационные гильзы в полах и потолках раствором! - Частичный и полный демонтаж несущих железобетонных стен и колонн. Нарушается конструктивная прочность всего здания! - Демонтаж внешних стен! Навесные алюминиевые фасады не являются оконными конструкциями и при отсутствии внешних стен отпотевают и промерзают! - Перепланировка, установка дверей, перегородок в МОП! - Демонтаж датчиков системы пожарной сигнализации! Приводит к постоянному срабатыванию и отключению всей системы!

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: 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: 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: 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: 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

Доступ в жилой дом	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. 1. Контроль доступа в жилой дом посторонних лиц, ремонтных бригад, гостей собственников, производится с фиксированием данных лиц в
----------------------------------	---

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

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

Управляющая компания «АРМАДА»