

ОТЧЕТ О ПРОДЕЛАННОЙ И ПЛАНИРУЕМОЙ РАБОТЕ УК «АРМАДА»

В МКД по адресу: г. Владивосток, ул. Красного Знамени 117 Д

<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 №2 от 21 декабря 2015г. ООО «УК «Армада» (далее – управляющая компания, УК) осуществляет управление общим имуществом многоквартирного жилого дома (далее – МКД), в рамках полномочий, делегированных ей собственниками помещений и на условиях договора управления МКД.

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: Гренков Александр Юрьевич -Электрик: Царев Сергей Михайлович -Теплотехник: Андриевский Петр Петрович -Слесарь: - Дворник: иностранная рабочая сила - Уборка МОП: иностранная рабочая сила - Служба внутреннего контроля, 1 пост.
Административная деятельность	1.УК зарегистрирована на официальном сайте Министерства Регионального Развития РФ: http://www.minregion.ru 2. УК зарегистрирована в органах местного жилищного управления 3.Подписаны договора со всеми ресурсоснабжающими организациями: - ПАО «Дальневосточная энергетическая компания». - ОАО «Дальневосточная генерирующая 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. Проведено обучение специалистов компании в МШ «Управдом» 6. Ведется постоянная работа с жилищной комиссией, правоохранительными органами, пожарной инспекцией. 7. Совместно с инициативной группой, состоящей и собственников помещений МКД, разработана документация, регламентирующая взаимодействие собственников помещений и управляющей компании для обеспечения максимально комфортного и безопасного проживания в МКД (Положение о Совете дома, Правила пользования общим имуществом, Схема размещения парковок, Права и обязанности службы внутреннего контроля, Порядок обращений в управляющую компанию)
Работа с населением	1. Разработаны и внедрены для удобства собственников

	<p>унифицированные бланки обращений в управляющую компанию. Все обращения и заявления рассматриваются в установленный законом срок, от 3дня до 20дней.</p> <p>2. Заявления и предложения принимаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в Приемную УК «Армада»; - по электронной почте uk@armada-vl.ru. - в почтовый ящик УК «Армада» - почтовыми отправлениями. <p>Ведется приём собственников помещений по вторникам и четвергам с 16-00 ч. до 18-00 ч. в помещении ООО «УК Армада». Телефон: 294-8028</p>
<p>Подрядные организации, обслуживающие МКД</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ЗАО «КОНЭ Лифте» - обслуживание лифтового хозяйства - ООО «Чистый город» - вывоз ТБО, КГМ - ООО «Гранула» - вывоз пластиковых отходов - ООО «ИСО» - обслуживание систем пожарной сигнализации, пожаротушения, вентиляции, дымоудаления - ООО «ВСТ Компания» - обслуживание уборочной техники «KARCHER» - ООО «Монтаж АйПи Групп» - обслуживание ворот, шлагбаумов, домофонов - ИП Носенко - гидравлические испытания систем отопления - 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 <p>Телекоммуникационные услуги:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ООО «ОктопусНет» (Альянс-телеком), тел. 230-25-00 - ООО «Вымпел-Коммуникации» (НТК, Билайн), тел. 257-42-37 - ООО «Владлинк», тел. 230-21-00 <p>- ИП Козицкий А. М. (Компания «Подряд»), тел. 230-01-56</p>
<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. Договор с АО "Дальневосточной генерирующей компанией" № 5/1/07314/8167 от 01.02.2016г. на отпуск тепловой энергии 2. Договор энергоснабжения с ОАО "Дальневосточной энергетической компанией" № 6964 от 01.07.2013 г. 3. Договор с КГУП "Приморский водоканал" № 6361А от 24.02.2016 г. на отпуск воды и прием сточных вод <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 января 2017года (в соответствии с Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс

	<p>Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской 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 снижать расходы собственников на оплату коммунальных услуг.</p> <p>Напоминаем, что собственник ОБЯЗАН ежемесячно снимать и передавать показания индивидуального прибора учета не позднее 24-го числа текущего месяца (пп. «в» п.34 Правил).</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><u>К сожалению, есть среди собственников помещений и неплательщики. На 01.05.2018 г. задолженность перед УК составляет 859 568 руб.83 коп. !!!</u></p> <p>Напоминаем, что собственник обязан ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за расчетным, вносить плату за помещение и коммунальные услуги. Неиспользование собственниками помещений не является основанием для невнесения 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"> - наличными, в кассу ООО «УК «Армада»; - 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, платежные терминалы, банкоматы, операционные кассы.
<p>Работа УК по вопросам общего собрания собственников</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Установлены эко - модули для сбора ртутно - содержащих ламп и пластиковой тары. 2. Завершена модернизация системы освещения квартирных и лифтовых холлов (переход на светодиодные лампы). 3. Согласованно и установлено телекоммуникационное оборудование ПАО «Ростелеком».
<p>Работа УК по текущему ремонту и содержанию ЖК</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Завершено проведение текущего ремонта на незадымляемом лестничном марше. 2. Продолжаются работы по ремонту и замене половых плиток в лифтовых и квартирных холлах, а также плиток лифтовых порталов.
<p>По заявлениям собственников помещений:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Устранены замечания в части протечек. 2. Выполнены дополнительные работы специалистами УК. 3. Произведен ремонт лифтов. 4. Устранены неисправности в системах отопления и водоснабжения 5. Устранены замечания в системах водоотведения. 6. Заменены вышедшие из строя индивидуальные приборы учета электроэнергии.
<p>Профилактические работы, проводимые управляющей компанией в</p>	<p>Жилой дом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт потолков - ремонт дверей МОП - ремонт напольного и настенного керамогранита <p>Прилегающая территория и эксплуатируемая кровля:</p>

<p>постоянном режиме по утвержденным графикам (ежедневно, еженедельно, ежемесячно)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - профилактика аттракционов детской площадки - очистка ливневых колодцев - осмотр и профилактика трубопроводов ливневой канализации - прочистка сливных лотков балконов технического этажа <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 длины светового дня <p>2. Отопления:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотр магистральных трубопроводов - устранение обнаруженных неисправностей - работа по заявкам собственников - снятие показаний общедомовых приборов учета энергоресурсов - подготовка систем отопления к новому отопительному сезону, промывка и опрессовка - работа с инспекцией ОАО «ДГК» - профилактические работы в тепловом узле <p>3. Водоснабжения и канализации:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотр магистральных трубопроводов - устранение обнаруженных неисправностей - работа по заявкам собственников - снятие показаний общедомовых приборов учета - осмотр канализационных и ливневых колодцев - профилактические работы в водомерном узле - прочистка грязевиков и фильтров - промывка систем и трубопроводов <p>4. 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>5. Системы ограничения доступа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - осмотр и профилактика секционных ворот подземного гаража - осмотр и профилактика автоматического шлагбаума - осмотр и профилактика систем видеонаблюдения - осмотр и профилактика домофонов -осмотр и профилактика систем ограничения доступа на автопаркинг. <p>6. Лифтовое хозяйство:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
<p>Улучшение качества</p>	<p>1. Используются в уборке МОП современные моющие и</p>

уборки мест общего пользования	<p>дезинфицирующие средства.</p> <ol style="list-style-type: none"> Уборка производится по утвержденным графикам, при постоянном контроле, в соответствии с нормативами и Приложением № 2 договора управления МКД. Службой внутреннего контроля фиксируется и контролируется вывоз строительного и крупногабаритного мусора из мест общего пользования.
Санитарно-технические работы	<ol style="list-style-type: none"> Произведены промывка и гидравлические испытания систем отопления, осмотры и ремонт запорной и регулирующей арматуры, проверка состояния и чистка задвижек, грязевиков, дренажей. Произведена чистка теплообменников систем ГВС и отопления. Постоянно устраняются засоры системы канализации, вызванные сбросом пользователями помещений в систему ветоши, разбухающих продуктов и материалов, крупного строительного мусора, песка, сливом строительных смесей.
Работы по ремонту и модернизации электросетей, электрооборудования, слаботочных сетей	<ol style="list-style-type: none"> Произведены ремонт и восстановление систем освещения подъезда жилого дома, систем аварийного освещения жилого дома (фонари, выключатели, лампы). Постоянно ведутся работы по поддержанию в рабочем состоянии внешнего освещения придомовой территории. Произведены ремонт и восстановление систем освещения подземной парковки. Произведено обслуживание и ремонт дизель – генератора. Проводятся работы по модернизации и переходу на светодиодные лампы в МОП, незадымляемом лестничном марше, технических помещениях.
Ремонтно-строительные работы	<ol style="list-style-type: none"> Проведен косметический ремонт лестничного незадымляемого марша. Наклеены защитные пластиковые уголки в лифтовых холлах. Производится профилактика и регулировка дверей в местах общего пользования, установлены новые доводчики дверей. Произведена гидроизоляция трещин фасада и витражей МКД. Произведена гидроизоляция и замена полотна кровли. Постоянно ведется текущий ремонт фасада здания.
Благоустройство	<ol style="list-style-type: none"> Приобретены и установлены дополнительные урны на придомовой территории. Произведена покраска и крепление урн на придомовой. Устроены дополнительные места под озеленение с установкой бордюрного камня, завезен плодородный грунт. Восстановлена брусчатка на внутридомовой парковке и тротуарах. Произведено озеленение, посадка травы, кустарников. Восстановлены и покрашены защитные ограждения тротуаров на придомовой территории МКД Отремонтированы и покрашены лавочки на придомовой территории. Обновлена разметка парковочных мест и пожарного проезда.
3. Проблемные вопросы МКД «Паллада»	
Складирования мусора	<p>- УК ведет постоянную работу по недопущению складирования мусора, бытовых отходов, строительного мусора на этажах, в МОП, переходных балконах. Но мусор, с завидной регулярностью появляется в указанных местах.</p>

	<p align="center">Уважаемые Собственники, давайте уважать друг друга!</p> <p align="center">Для складирования бытового мусора и крупно габаритного мусора на территории МКД оборудованы специальные места.</p> <p align="center">Вывоз строительного мусора, собственник организывает самостоятельно!!!</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 МКД, 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>- Обустроены парковочные зоны для кратковременной стоянки автотранспортных средств, принадлежащих собственникам помещений МКД, 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 радиаторов с целью замены водяного отопления на электрическое! Перенагрузка электрических сетей приводит к их выгоранию и постоянным сбоям!</p> <p>-Демонтаж вентканалов! Тем самым забиваются строительным мусором и отсекаются вентканалы нижних этажей!</p> <p>-Демонтаж и перенос стояков отопления, ГВС, ХВС и их элементов! 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>

	-Демонтаж датчиков системы пожарной сигнализации! Приводит к постоянному срабатыванию и отключению всей системы!
4. Плановые мероприятия по улучшению комфорта и безопасности проживания	
<p>План работы управляющей компании по МКД на 2018 год</p>	<p style="text-align: center;"><u>Уважаемые собственники!!!!</u></p> <p><u>Предлагаемый план работ может быть претворен в жизнь только после погашения задолженности собственников перед УК, которая составляет</u></p> <p style="text-align: center;">859 568 руб.83 коп.</p> <p>Вопросы, по предложениям собственников, в случае утверждения общим собранием:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Установка магнитного замка на калитку ограждения в районе детской площадки. 2. Расширение зоны детской площадки в сторону ТП. 3. Установка резинового покрытия на детскую площадку на всю её площадь. 4. Переход на расчет ОДН от норматива, к расчету по показаниям приборов учета 5. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД на специальном счете, принадлежащем Управляющей компании. <p>Благоустройство:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Дополнительная посадка кустарников, травы 2. Ремонт дорожного покрытия, брусчатки, бордюрного камня 3. Покраска металлических конструкций и элементов, скамеек, урн и пр. (по мере необходимости) 4. Установка ограничителей парковки в районе въезда на верхнюю парковку. <p>Текущий ремонт дома:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Текущий ремонт фасада. 2. Ремонт дверей переходных балконов. 3. Ремонт дверей в помещения автопарковок. 4. Косметический ремонт МОП: лестничных маршей гаражей, подземной парковки, лифтовых холлов и коридоров. 5. Покраска ограждений переходных балконов все этажи. <p>Инженерные системы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Освидетельствование приборов учета энергоресурсов 2. Модернизация освещения подъезда дома (цель: обеспечить максимально комфортное освещение при максимально экономичном режиме освещения - снижение ОДН) 3. Обследование и модернизация системы ГВС с целью бесперебойного водоснабжения.
5. Служба внутреннего контроля	
<p>Служба внутреннего контроля осуществляет круглосуточное дежурство и ведет контроль за сохранностью общего имущества собственников помещений и поддержанием общественного порядка. В МКД имеется 1 стационарный пост службы внутреннего контроля, оборудованных системами видеонаблюдения. Суточная смена контролеров состоит из 1,5 человек, из которых 1 контролер находится на посту в дневное время, 2 контролер выходит в смену в ночное время.</p>	
<p>Доступ в жилой дом</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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

	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Контроль размещения автотранспортных средств на парковочных зонах согласно разметке и количества парковочных мест 2. Контроль доступа автотранспортных средств согласно реестру собственников 3. Контроль за автотранспортными средствами, осуществляющими доставку грузов собственников 4. Круглосуточное обеспечение свободного пожарного проезда 5. Обеспечение доступа машин для вывоза ТБО, КГМ 6. Предупреждение собственников о проводимых наружных работах и ограждение зон работ (в целях не допущения несчастных случаев и беспрепятственного проведения работ)
Подземная автопарковка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Контроль доступа автотранспортных средств, согласно реестра собственников 2. Контроль доступа посторонних лиц на подземную автопарковку 3. Контроль за работой въездных ворот на подземную автопарковку, устранение поломок в них, ручное открывание ворот в случае их поломки 4. Контроль за системой пожаротушения, дымоудаления и вентиляции на подземной автопарковке 5. Недопущение проведения несанкционированных строительных и других работ на парковке
Работа в режиме аварийно-диспетчерской службы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Реагирование на поломку лифтов с первоочередной задачей по эвакуации людей и последующим устранением неисправностей 2. При обнаружении утечки из систем водоснабжения и отопления, немедленное перекрытие необходимого стояка 3. Вызов специализированных аварийных служб и организация их доступа в технические помещения и к общедомовому имуществу 4. Реагирование на форсмажорные ситуации, техногенные и стихийные бедствия (пожары, затопления)

Уважаемые собственники!

Выражаем Вам искреннюю признательность и благодарим за выбор нашей компании.

Управляющая компания «АРМАДА»