



Отчет управляющей компании



— **ЛенСтрой** —

—
2020 год



Это - Ежегодно растущая управляющая организация с 7-летним опытом.

Это - В нашей команде 15 профессиональных сотрудников, в том числе четверо аттестованных специалистов по управлению МКД.

Это - Самые инновационных технологии, которыми ежегодно мы делимся с десятками управляющих организаций страны.





Работаем с
2013 года



Всего в обслуживании: **16 домов**

7 - Управление

3 - Непосредственное управление

5 - ТСЖ на обслуживании

1 - Общежитие

Общая площадь: 72 тыс. м.кв.

В домах проживает: 2543 человека





Управление

- Разработаны перечни работ и услуг на все дома.

- В каждом доме проведены встречи с Советами домов и проведены общие собрания по утверждению размера платы на 2021, а в ряде домов и на 2022 годы.

Всего проведено 20 общих собраний.

Все выполненные работы подтверждены подписанными председателями актами. Всего подписано 192 месячных акта выполненных работ (100%).



Акт № 104320021					
приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме					
г. Гатчина		29 февраля 2020 г.			
Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 25 Октября, 37,					
именуемые в дальнейшем "Заказчик", представитель: Крылова Майя Викторовна					
являющийся(ая)ся собственником квартиры N 10 находящейся в					
данном многоквартирном доме, действующий(ая) на основании					
Протокола от 17.11.2018, с одной стороны,					
и ООО "ЛенСтрой"					
именуемый в дальнейшем "Исполнитель", в лице Генерального директора					
Мень Егора Игоревича					
действующего(ей) на основании Устава с другой стороны,					
совместно именуемые "Стороны", составили настоящий Акт о нижеследующем:					
1. Исполнителем предъявлены к приемке следующие оказанные услуги и (или) выполненные работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества (основание: Договор управления № 6/н от 17.11.2018) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: 25 Октября, дом 37					
Наименование вида работы (услуги)	Периодичность количественный показатель выполненной работы (оказанной услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Стоимость (сметная стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу	Стоимость доп. материалов	Цена выполненной работы (оказанной услуги), в рублях
Общие и специализированные работы					
Аварийное обслуживание	1	ежемесячно	9 083,08		9 083,08
Санитарное обслуживание внутридомовое					
Мытье лестничных площадок и маршей	2	раз	3 682,04		7 364,08
Подметание лестничных площадок и маршей	4	раз	840,72		3 362,88
Уборка территории					



Выполнение планов 2020



Доля работ планового ремонта в услуге - 16,3%

Выполнение работ:

по обслуживанию – 96,3 %

по ремонту – 119,3%

по санитарному обслуживанию – 129% (Covid-19)

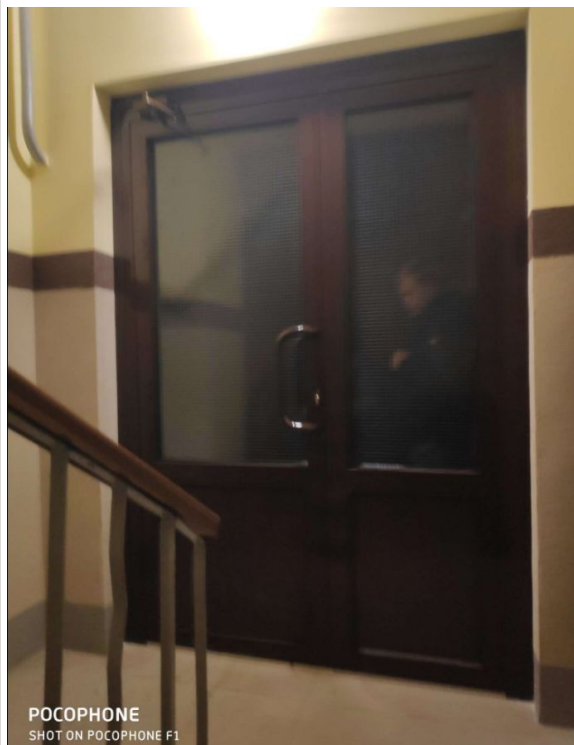




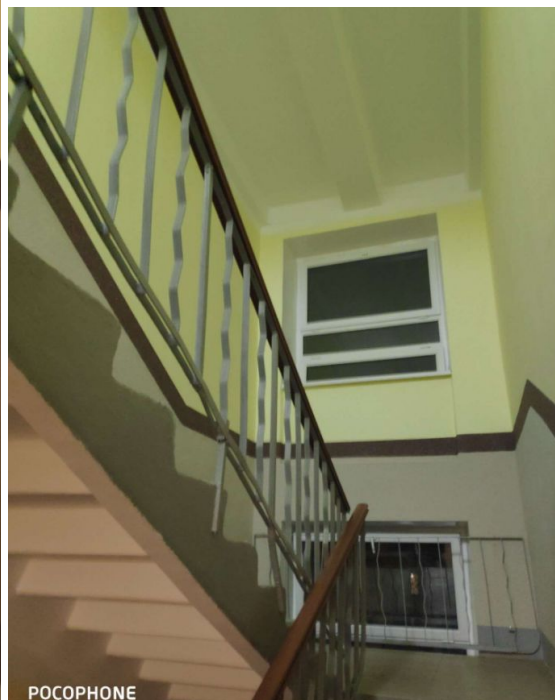
Капитальный ремонт

Из средств специальных счетов домов выполнены работы:

Беляева 11 и Беляева 116
утеплены торцы зданий:



POCOPHONE
SHOT ON POCOPHONE F1



POCOPHONE

25 Октября 37
Капитальный
Ремонт подъездов:
антивандальные
покрытия, плитка,
подъездное
оборудование,
алюминиевые
двери



Капитальный ремонт

Из средств регионального оператора выполнена Замена 4 лифтов. При этом добились установки оборудования оптимального по стоимости обслуживания и ремонта, а также с высокими энергосберегающими характеристиками. На всех этапах работы был организован независимый технический надзор.





Инновации:

Запущена в работу диспетчерская ЛенСтрой и АДС-Сервис на базе ПК СуперМКД.

- IP-телефония с хранением записи разговоров 3 года
- Авто-уведомление об отключениях через sms и роботом в телефонии.

Скриншот веб-интерфейса системы SUPER MKD. В центре экрана отображены детали заявки: номер 3002 / 1758, регистрация 13.02.2021 18:03, исполнитель ЛС Минченко. Адрес: Беляева, 11, квартира 43, ЛС 020430. Тип заявки: Водотведение (канализация). Классификатор: Засор канализационного стояка. Содержимое заявки: Засор канализационного стояка. Исполнитель: ООО "АДС-Сервис", ответственный Голеников Марат Анатольевич. Назначенный срок выполнения: 13.02.2021 20:03. Дата и время: Получения заявки 13.02.2021 18:07, Прибытия на объект 13.02.2021 18:10. Выполнения работ 13.02.2021 19:02. Выполненные работы: засор в стояке устранен. Дата закрытия: 17.02.2021, Кто закрыл: ЛС Минченко. Оценка: [поле]. В нижней части экрана видны поля для ввода: Наряд №, Стрелочка, Расположение водонепрерывных узлов, Расположение ВРУ (ТЦВУ) (значение 2), Расположение тепловых узлов (значение 1).

Скриншот мобильного приложения SUPER MKD. Вверху панель с фильтрами: 3 НОВЫЕ, 8 НЕПРИНЯТЫ, 28 В РАБОТЕ, 82 ЗАКРЫТЫЕ. Список заявок:

- Заявка №2893 от 20.01.2021 14:37** (Статус: Проверена)
Управление: Опломбировка приборов учета
Срок выполнения: 29.01.2021 17:00
Исполнитель: Минченко Н.И.
Адрес: Изотова, 20, кв. 36
- Заявка №2906 от 25.01.2021 10:03** (Статус: Проверена)
Водоотведение (канализация)
Заявка на платные монтажные работы в системе
Замена запорной арматурой в унитазе.
Срок выполнения: 29.01.2021 17:00
Исполнитель: Сантехник ЖХ
Адрес: Беляева, 11, кв. 12
- Заявка №2907 от 25.01.2021 10:43** (Статус: Проверена)
Управление: Опломбировка приборов учета
Опломбировка приборов учета 13:00
Срок выполнения: 29.01.2021 17:00
Исполнитель: Минченко

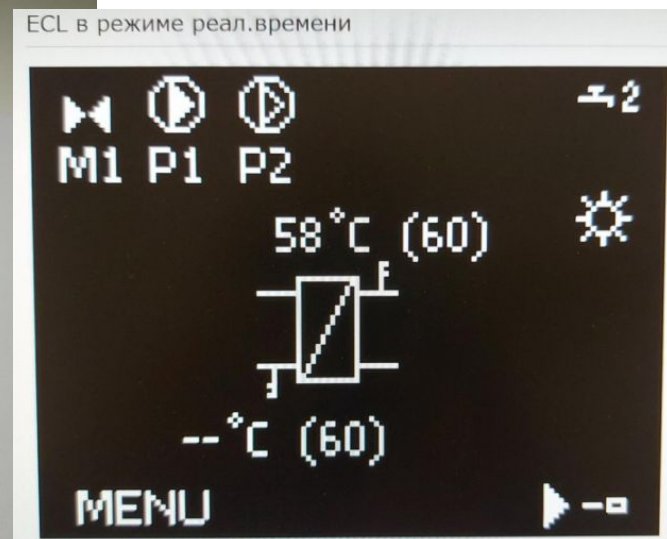
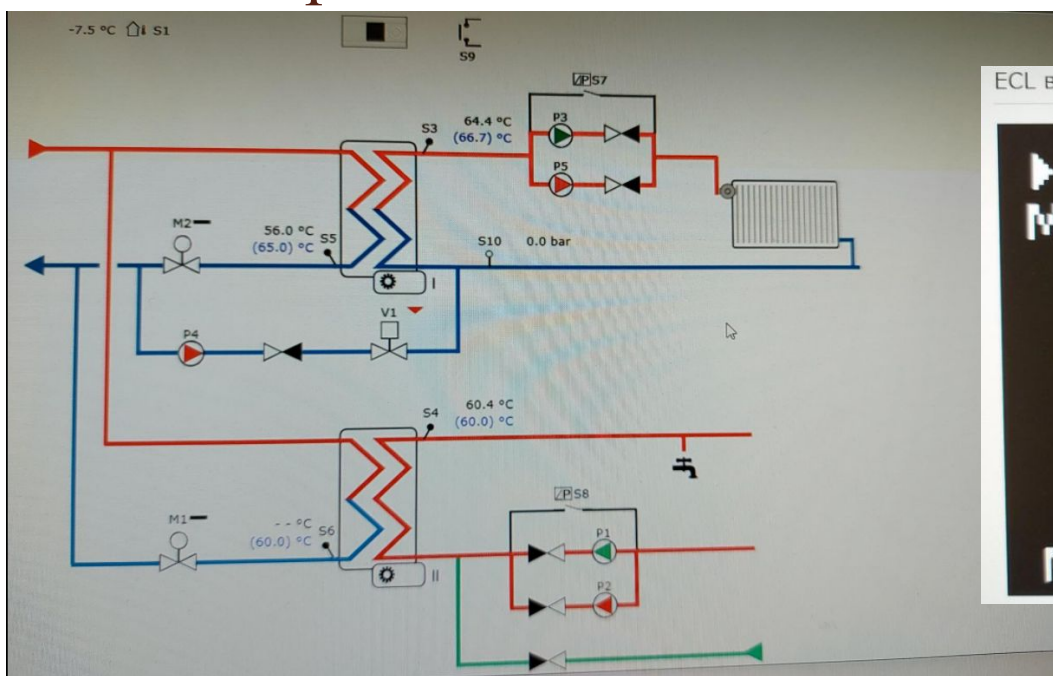
В нижней панели приложения видны иконки: Заявки (3), Наряды, С.О., Поручения (1), Ещё.

Все заявки обрабатываются через мобильное приложение под контролем диспетчеров с использованием геолокации и фотофиксации.



Инновации:

Наша система мониторинга тепловых пунктов теперь позволяет не только контролировать, но и производить дистанционное регулирование подачи тепла и горячей воды.

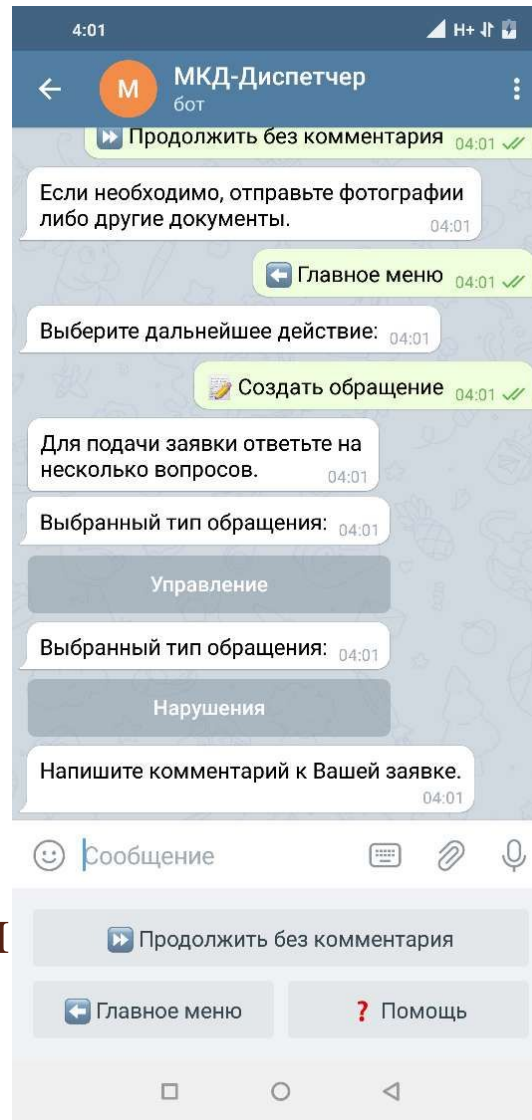


Это необходимо для оперативного принятия решений в случае снижения или повышения температуры в жилье и снижения платежей потребителей.



Инновации:

Для оптимизации взаимодействия с собственниками запущен telegram-bot диспетчерской службы для подачи заявок круглосуточно и новостной канал ЛенСтрой:Новости там показываем как мы работаем.





Инновации с Covid-19:

В связи с изменением требований к санитарной уборке с апреля уборщики были переведены на работу через мобильное приложение. Там они видят свой план работ на сегодня и отмечают каждую выполненную операцию фотографией с геолокацией.

По результатам работы им начисляется плата.

Такая схема оплаты действует уже 7 лет, но теперь она полностью автоматизирована. Благодаря системе контроля и мотивации сотрудников нам удалось справиться с требованиями по ежедневной протирке перил и мытью подъездов 2 раза в неделю.

СЕГОДНЯ	ЗАВТРА	ОТМЕНЕННЫЕ
120 Дивизии, 3А 2 / 0 / 0		
25 Октября, 37 4 / 0 / 0		
Дезинфекционная протирка перил и контактных поверхностей (утро)	до 28.02.21 Кол - во: 2	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Очистка территории с усовершенствованными покрытиями от снега (выходы из подъездов)	до 28.02.21 Кол - во: 3	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Очистка территорий от наледи и льда без обработки (выходы из подъездов)	до 28.02.21 Кол - во: 1	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Фото снега на скатной крыше с земли	до 24.02.21 Кол - во: 10	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Авиатриссы Зверевой, 15А 2 / 0 / 0		
Беляева, 11 1 / 0 / 0		
Беляева, 11Б 1 / 0 / 0		
Горького, 3 4 / 0 / 0		
Изотова, 20 3 / 0 / 0		



Социально значимая работа:

В 2019 году мы взяли за приведение в порядок общежития на ул. Чехова д. 9

За это время на этом объекте:

- Восстановлен учет по месту регистрации
- Работает комендант для решения любых проблем законно проживающих.
- Проведено огромное количество ремонтных работ – крыша, подвал, фасад, окна, сантехника и т.д.

Ещё больше этот дом ждет в 2021 и 2022 годах.





Спасибо за внимание