



*Годовой отчёт
2025
Управляющей
компании
«Императорский
Яхт-Клуб»
Гребной канал дом
1*



Оснащение дома

Год постройки	2018г.	Приточные системы вентиляции	18 шт.
Этажность	6 эт.	Вытяжные системы вентиляции	38 шт.
Технические этажи	1 эт.	Системы кондиционирования	9 шт.
Подземные этажи	-1 эт.	Повысительные насосные станции	1 шт.
Общая площадь дома	25 680,8 кв. м	Канализационные насосные станции	2 шт.
Площадь нежилых помещений	13 613,40 кв. м	ГРЩ	2 шт.
Площадь придомовой территории	25 136,4 кв. м	Многоабонентские панели СКУД	20 шт.
Количество апартаментов	65 шт.	Одноабонентские панели СКУД	65 шт.
Площадь фасада	12 000 кв. м	Точки прохода СКУД	57 шт.
Площадь кровли	7 700 кв. м	Точки проезда СКУД	4 шт.
Площадь пола МОП	4 212 кв. м	Лифт грузоподъемностью 1000 кг	1 шт.
Площадь МОП	9 155,5 кв. м	Лифт грузоподъемностью 1750 кг	5 шт.
Площадь пола тех. помещений	1 117,7 кв. м	Подъемная платформа 400 кг	2 шт.
Площадь паркинга	4 931,5 кв. м	Подъемная платформа 200 кг	1 шт.
Площадь пола паркинга (под м/м)	7 713 кв. м	АУПТ	1шт.
		АППЗ	1 шт.

ИТП	4 шт.
СОТ	1 шт.
Станция водоподготовки в/с	1 шт.
Станция водоподготовки бассейна	5 шт.
Оборудования СПА	
Приточно-вытяжные системы вентиляции	15 шт

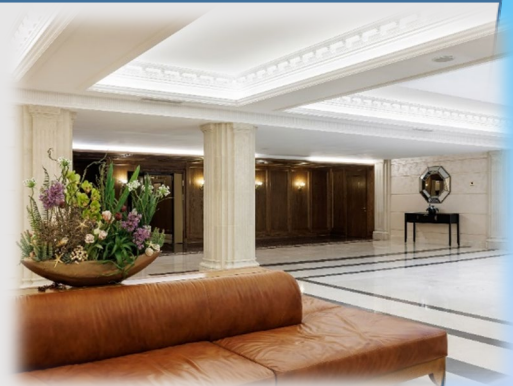


Инженерно-техническая служба

- Главный инженер;
- Старший техник;
- Дежурные техники;



Основные функции:



- взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями, организация и контроль работ по техническому обслуживанию и ремонту;
- решение сложных, нестандартных технических вопросов, ликвидация аварийных ситуаций;
- проверка, согласование проектных решений и проектной документации, поиск и подбор оптимальных решений при реализации новых проектов;
- взаимодействие с подразделениями застройщика и генерального подрядчика;
- консультирование собственников помещений;
- участие в проведении общих собраний собственников, во встречах с инициативными группами.

Регулярное ТО инженерного оборудования

• 1.АППЗ:

- — выполнение необходимых операций для поддержания работоспособности системы в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в РФ, в т.ч. осмотры и обеспечение работоспособного состояния проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты;
- — проверка исправности системы АППЗ — 1 раз в квартал, перемотка рукавов — ежегодно, проверка огнетушителей — ежегодно.

• 2.Система автоматизации и диспетчеризации инженерных систем (САИДИС):

- — поддержание в работоспособном состоянии системы; — контроль наличия сигналов.

• 3.Приборы учета электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды:

- — контроль технического состояния работоспособности оборудования;
- — работы по снятию для направления в поверку и замене неисправного, либо не прошедшего поверку прибора учета; — проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации.

• 4.Индивидуальные тепловые пункты, общие узлы учета тепловой энергии:

- — подготовка к отопительному периоду оборудования ИТП – один раз в год;
- — проведение внешнего осмотра, гидравлических испытаний запорной арматуры узлов ввода тепловой сети, а также подающего и обратного коллекторов системы отопления и ГВС. Проверка и настройка предохранительных клапанов на требуемое значение по давлению срабатывания – один раз в год;
- — промывка первичного и вторичного контуров пластинчатых теплообменников в соответствии с регламентом работ и инструкциями по эксплуатации; — проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах регулирования.

• 5. Системы видеонаблюдения:

- проведение комплексных профилактических мероприятий – один раз в месяц (проверка состояния регистратора блоков резервного питания); — текущий осмотр и проверка – один раз в неделю; — техническое диагностирование неисправности.

• 6.СКУД:

- техническое диагностирование неисправности;
- восстановление оборудования;
- текущий осмотр и проверка по согласованному графику.
- Отчет о регулярном ТО инженерного оборудования за 2025 год

• 7. Ворота и шлагбаумы на территории:

- Еженедельно:
 - осмотр состояния оборудования и целостности механизмов.
- Ежеквартально:
 - проверка состояния механического привода оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка;
 - проверка срабатывания датчиков аварийной остановки и сигнализации оборудования;
 - проверка состояния контактов электрических соединений питающего и соединительного кабеля, а также коммутационной и защитной аппаратуры привода оборудования;
 - проверка корректности срабатывания приводов оборудования от брелока дистанционного управления; — проверка состояния приводных механизмов движения оборудования, при необходимости чистка, смазка и регулировка.
- По необходимости:
 - оперативный выезд специалиста для проверки и диагностика причин неисправностей в работе механизмов и выполнение работ по их устранению. Проведение комплексных профилактических мероприятий один раз в месяц.

• 8. Системы вентиляции:

- проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации;
- проверка исправности средств индикации (контрольные лампы на щите автоматики);
- проверка состояния подшипников электродвигателя вентилятора;
- проверка элементов автоматизации, расположенных в щитах автоматики (автоматические выключатели, контакторы, реле времени, реле, трансформаторы, контроль внешнего осмотра, проверка корректности регулирования);
- замена воздушных фильтров при срабатывании соответствующей сигнализации.

• **9. Оборудование насосных станций:**

- — контроль давления воды в трубопроводах; контроль целостности и работоспособности систем;
- — восстановление работоспособности оборудования (кранов, вентилях и т.п.), иные регламентные работы.

• **10. Лифтовое оборудование:**

- — техническое обслуживание лифтов в соответствии с действующими Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов, инструкциями заводов-изготовителей, в т.ч. обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и восстановление лифта (лифтов); страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта; организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;
- — аварийное обслуживание лифтового оборудования;
- — ежегодное техническое диагностирование лифтов, в т.ч. обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

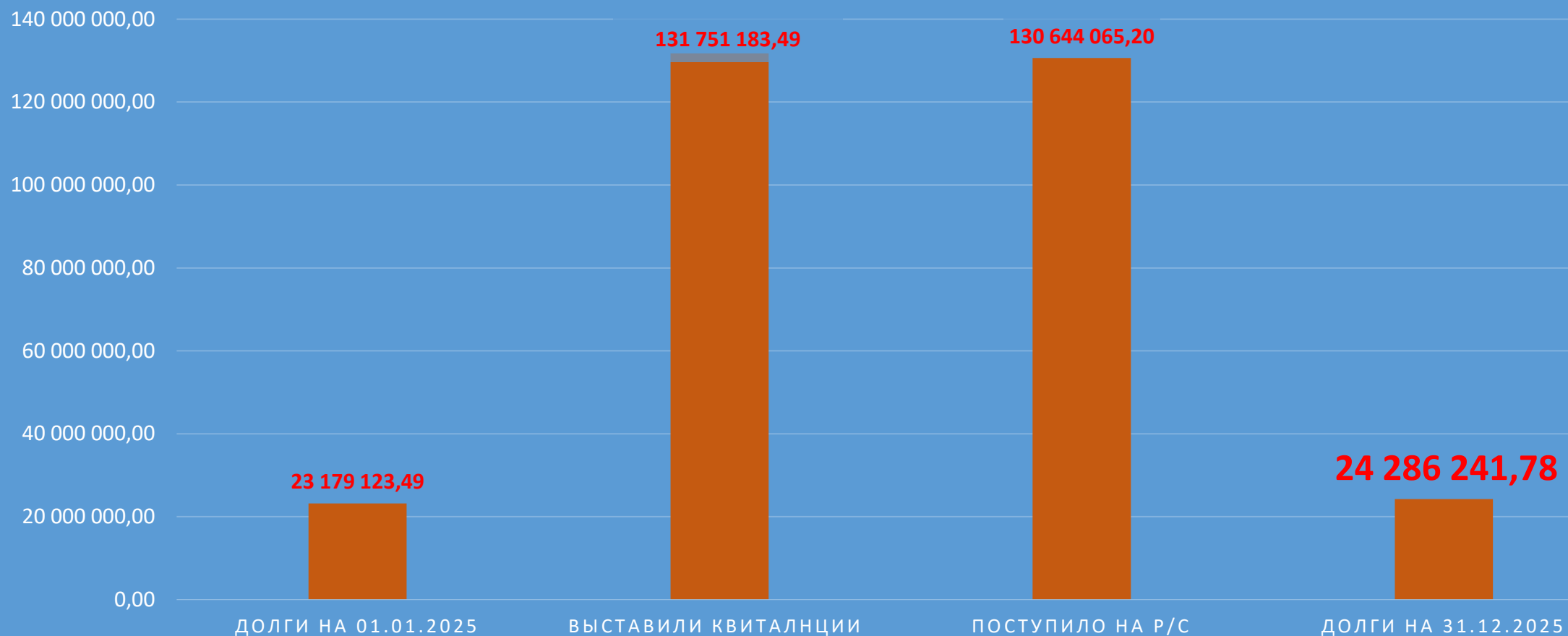
• **11. Системы кондиционирования:**

- — проверка датчиков аварийной остановки и сигнализации;
- — контроль давления воды (холодоносителя) в трубопроводах;
- - контроль целостности и работоспособности систем;

• **12. Системы водоподготовки:**

- - контроль параметров работы системы
- - контроль расхода реагентов
- - ТО согласно регламенту

Отчет об управлении



Обслуживание общедомового имущества и текущий ремонт

- **Общестроительные работы:**
 - Наименование работ
 - Восстановление штукатурки в МОП
 - Покраска стен в МОП
 - Покраска забора
 - Покраска ливневых решеток
 - Покраска люков
 - Замена и ремонт доводчиков
 - Ремонт и замена магнитных замков
- | | Кол-во |
|--|-----------|
| | 112 кв. м |
| | 46 кв. м |
| | 32 п. м |
| | 275 п. м |
| | 89 шт. |
| | 12 шт. |
| | 18 шт. |



Электротехнические работы:

Замена светильников на территории паркинга шт.	78
Замена ламп МОП и на территории шт.	245
Замена блоков питания светодиодной ленты МОП шт.	12

Сантехнические работы:

Восстановление отдельных участков трубопроводов п. м	12
Прочистка ливнесточных желобов п. м	129
Замена и ремонт дренажных насосов на территории паркинга шт.	9
Замена кранов шт.	18

Слаботочные системы (СКУД, САИДИС, СОЭ):

Ремонт и замена видео-панелей	5 шт.
-------------------------------	-------

Отчет об проделанной работе за 2025 год

Работы по усовершенствованию и расширению возможностей инженерных систем:

- 1. Восстановление освещения паркинга;
- 2. Установка бесплатной и доступной по всему комплексу системы WiFi ;
- 3. Замена шлагбаума на въезде на территорию,
- 4. Обновление станции водоподготовки с заменой фильтрующего вещества во всех колоннах, фильтров и ламп очистки питьевой воды, поступающей в систему ХВС,
- 5. Восстановление и настройка специалистами официального представителя фирмы Svegon системы вентиляции и кондиционирования комплекса,
- 6. Постоянное поддержание в рабочем состоянии и обслуживание сложной и современной системы водоподготовки бассейнов в СПА,
- 7. Устройство автоматического открывания калиток на набережную р. Средней Невки ключ-картой;
- 8. Замены задвижек на вводе отопительной системы комплекса в рамках подготовки к отопительному сезону;
- 9. Еженедельное ТО лифтов и ежедневная проверка и тестирование лифтов;
- 10. Проведение мероприятий по предотвращению пожароопасных ситуаций (обучение сотрудников пож. безопасности, тех. обслуживание и тестирование системы Автоматической Противопожарной Защиты)

- **Реставрация и восстановление общедомового имущества:**

- 11. Реставрация входных дверей с заменой панелей фасадов дверей и изменением конструктива для повышения надежности и долговечности их работы,
- 12. Реставрация деревянных панелей в центральном холле мастерами реставраторами Русского музея,
- 13. Восстановление декоративной панели в СПА;
- 14. Отреставрированы латунные ручки дверей;
- 15. Реставрация чугунных лестниц на стилобат;
- 16. Восстановление декоративного освещения стилобата;

- **Благоустройство внутри комплекса и на прилегающей территории:**

- 17. Установка в холле грязезащитного ковра с логотипом Императорского Яхт-клуба,
- 18. Приобретение и развес авторских картин в технике акварель и пастель питерской художницы Марины Воецкой в лифт холлах 1-х этажей ;
- 19. Организация постоянной выставки картин в центральном холле комплекса совместно с галереей «Матисс Клуб»;
- 20. Приобретение и установка новой дизайнерской тумбы за стойкой ресепшен,



- 21. Установка машинки для чистки обуви во входной группе,
- 22. Замена подстоля мраморной столешницы в СПА,
- 23. Установка поручней безопасности в большом бассейне и джакузи,
- 24. Устройство поверхности внешних парковок у 2-го и 1-го корпусов;
- 25. Установка жалюзи в СПА;
- 26. Установка тепловой завесы в зале йоги в СПА;
- 27. Установка весов в СПА;
- 28. Высадка новых однолетних и многолетних растений и содержание имеющегося озеленения;
- 29. Круглогодичная поставка композиций из живых цветов на стойки ресепшен и зоны ожидания в холлах ;
- 30. Установлена удобная навигация в паркинге;
- 31. Расставлены тренажеры с зале, в соответствии со схемой, разработанной профессиональным тренером;
- 32. Установка внешней велопарковки;
- 33. Обеспечение каждой парадной в паркинге хозяйственной тележкой;
- 34. Организовано помещение для хранения велосипедов и колясок;

- 35. Разработана и приобретена новая фирменная форма для персонала;
- 36. Организованы раздевалки, душевая, места хранения и кухня для приема пищи для сотрудников УК и работников собственников;
- **Расширение услуг :**
- 37. Увеличение постов охраны, круглосуточных, в том числе, до 3 сотрудников в смену,
- 38. Увеличение штата технической службы на старшего техника (специалист по восстановлению мраморных, штукатурных и красочных поверхностей, дверных проемов и т.д.) и инженера по слаботочным и компьютерным системам;
- 39. Организована возможность насладится хорошим чаем и кофе в СПА;
- 40. Подобран фирменный аромат комплекса «Императорский Яхт-клуб» (производства Италия) и установлен в холлах комплекса;
- 41. Организовано транслирование музыкального фона в холлах и СПА в стиле комплекса (классическая музыка, джаз, блюз);
- 42. Проведен детский новогодний конкур с вручением подарков;
- 43. Организован сервис дополнительных платных услуг по ремонту инженерных систем и оборудования в апартаментах собственников;
- 44. Организован сервис дополнительных услуг: клининга;

- 45. Предоставление в жаркое время года бутилированной питьевой воды жителям на стойках ресепшен;
- 46. Организованы услуги гладильной (утюг, гладильная доска и отпариватель);
- **Новое оборудование для обслуживания комплекса:**
 - 1. Приобретено новое оборудование для уборки комплекса: три станции горничных, две полумоечные машины, три пылесоса, инновационные материалы для клининга и проведено обучение персонала технологиям уборки и эффективному использованию оборудования и материалов и т.д.;
 - 2. Приобретен трактор с навесами для уборки территории и снегоуборщик;
 - 3. Приобретено новое профессиональное прачечное оборудование (две стиральные и две сушильные машины);
 - 4. Приобретены две газонокосилки, две подметальные машины, электрические и бензиновые секаторы и кусторезы ;
 - Устранение последствий действий подрядчиков, нанятых собственниками, приведших к аварийным ситуациям:
 - 5. Замена засоренной канализационной трубы 3 парадной в паркинге;

Фотоотчет:

- Замены задвижек на вводе отопительной системы комплекса в рамках подготовки к отопительному сезону



Реставрация входных дверей с заменой панелей фасадов дверей и изменением конструктива для повышения надежности и долговечности их работы



Установка в холле грязезащитного ковра с логотипом Императорского Яхт-клуба



Приобретение и установка новой дизайнерской тумбы за стойкой ресепшен



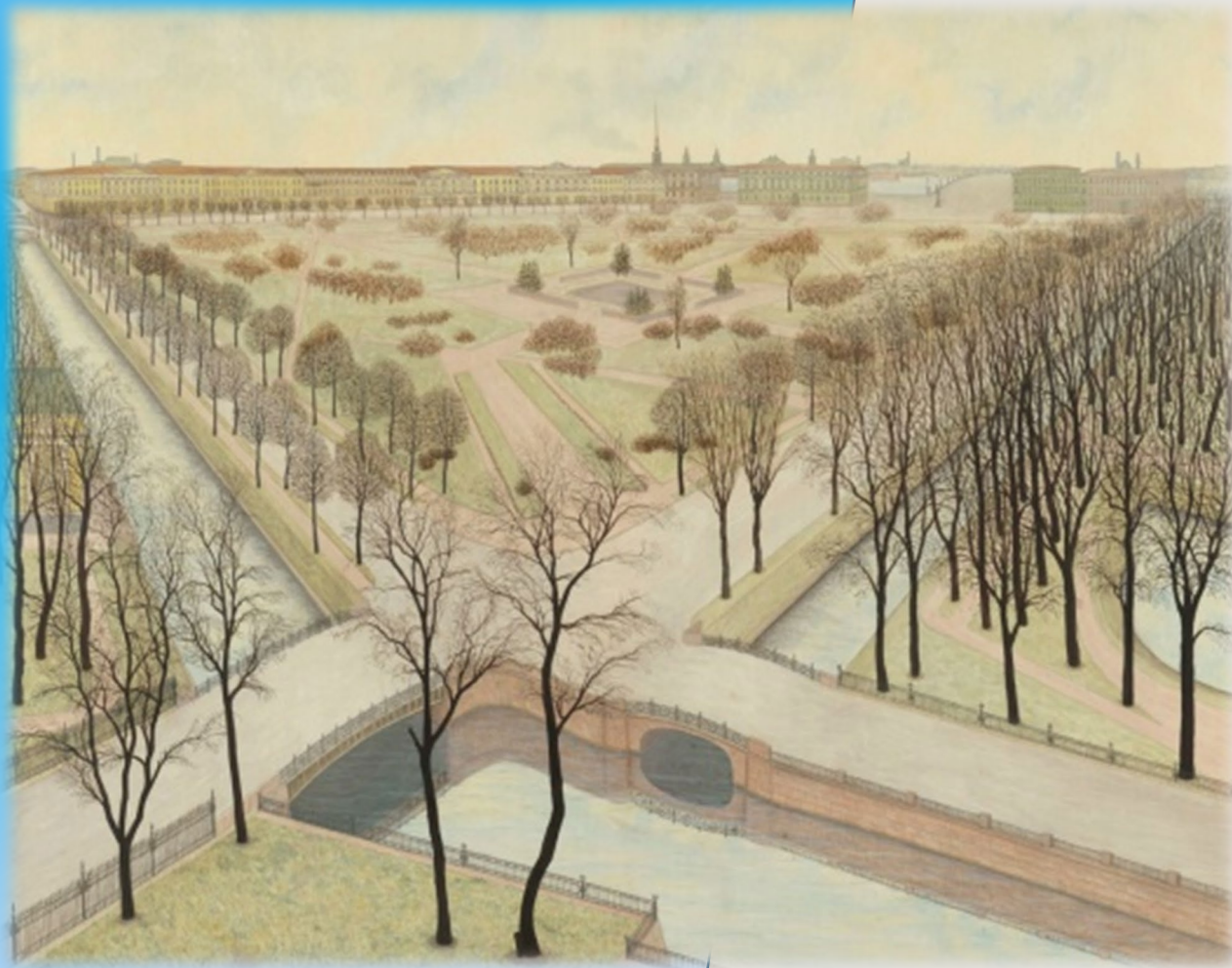
Установка машинки для чистки обуви во входной группе



Устройство поверхности внешних парковок у 2-го и 1-го корпусов



Организация постоянной
выставки картин в центральном
холле комплекса совместно с
галереей «Матисс Клуб»



Высадка новых однолетних и многолетних растений и содержание имеющегося озеленения



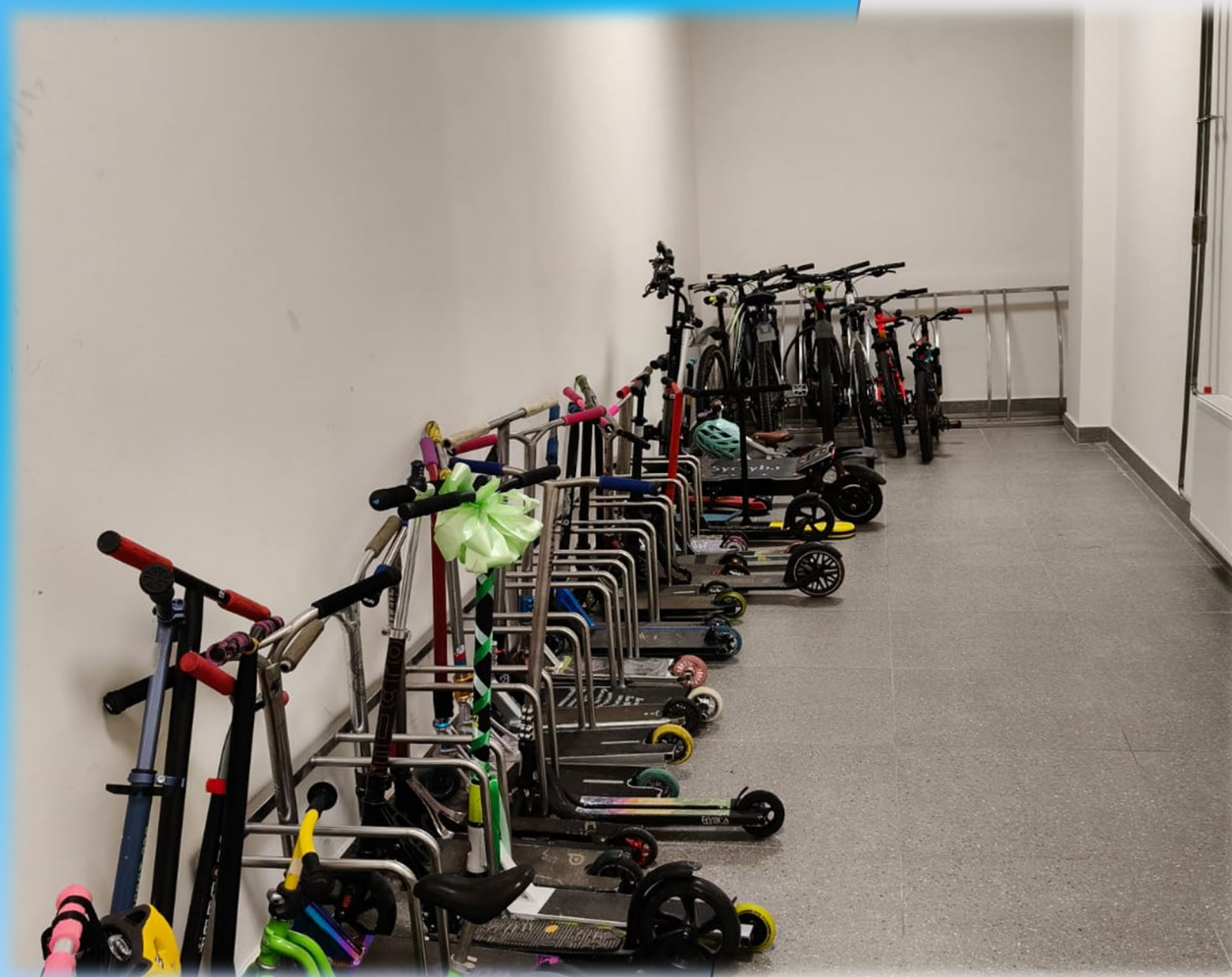
Круглогодичная поставка
композиций из живых цветов на
стойки ресепшен и зоны
ожидания в холлах



Расставлены тренажеры с зале, в соответствии со схемой, разработанной профессиональным тренером



Организовано помещение для хранения велосипедов и колясок



Организована возможность
насладиться хорошим чаем и кофе
в СПА



Проведен новогодний конкур с вручением подарков



Организован сервис
дополнительных услуг: клининг



Отчет по работе охраны на объекте за 2025 год



566

посторонних пытались не санкционированно проникнуть во двор



13328

ВСЕГО принято звонков-обращений



47

из них рекламные рассылки



42

звонка по поводу эксплуатации(протечки и т.д)



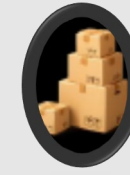
408

звонков по поводу нарушения режиматишины (ремонт, громкая музыка)



12873

звонка по поводу пропуска автомобилей доставки



149

новых мест незаконного хранения личных вещей и строительного мусора в МОП выявлено



96

раз сработала пожарная сигнализация



493

случая неправильной парковки пресечено на территории



6

раз пресечено распитие спиртных напитков



19

раз предоставили записи с камер видеонаблюдения



36

предотвращений порчи общедомового имущества собственников



272

раза пресечено курение на территории двора, балконах, МОП

Работа службы администраторов и статистика обработки заявок

Статистика обработки заявок

3246
Поступило заявок

3 107
Заявок
выполнено

2,98
Среднее количество
заявок в день на
специалиста

2,58
Среднее количество
выполненных заявок на
специалиста в день

15
Количество
специалистов в
день

12
Среднее количество
входящих звонков в
день на специалиста

8
Среднее количество
исходящих звонков в
день на специалиста

17
Среднее количество
звонков в день на
специалиста

Санитарное содержание мест общего пользования

Санитарное содержание МОП

- уборка МОП каждый день;
- уборка паркинга каждый день;
- уборка тех. этажа каждый день;
- уборка мусорных камер каждый день;
- генеральная уборка проведена 2 раза в год (весна, осень);
- уборка кровли, очистка водостоков;
- уборка территории ежедневно;
- дератизация 1 раз в месяц (и дополнительно по необходимости), дезинсекция 1 раз в сезон.





Содержание и уход за элементами озеленения



Озеленение

- очистка сухой травы и листвы;
- обрезка кустарников и деревьев;
- стрижка газонов;
- подкормка;
- замена погибших растений;
- подковка растений к зимнему периоду;
- обслуживание системы полива.







Спасибо за внимание !