

**Отчет о деятельности УК ООО «СД Капитал Сервис»**  
по управлению и содержанию многоквартирного жилого дома  
по адресу ул. Толстого, д.56  
**за 2018 год**

Главным направлением в работе УК ООО «СД Капитал Сервис» за отчетный период было:

- выполнение комплекса работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- оказание услуг в сфере ЖКХ и обеспечение комфортных и безопасных условий проживания всех собственников многоквартирного дома.

Основными приоритетами в работе в отчетном периоде по-прежнему оставались – благоустройство жилого дома и прилегающей территории, комплексная подготовка дома к эксплуатации в зимний период, предоставление качественных коммунальных и других услуг согласно заключенных договоров исходя из текущего финансового состояния жилого дома.

За отчетный период были произведены следующие основные работы (включая приобретение расходных материалов и инструментов):

- осмотр общего имущества ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- подача коммунальных ресурсов на общедомовые нужды;
- обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;
- обеспечение надлежащей эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета);
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате коммерческой деятельности собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, утилизация ртутных ламп;
- осуществлены меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- подготовка к сезонной эксплуатации, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
- техническое обслуживание специализированной организацией трансформаторной подстанции;
- техническое обслуживание и освидетельствование лифтов специализированной организацией.

Перечень профилактических и дополнительных работ, проведенных по содержанию и текущему ремонту:

- прочистка фановых труб на 25-м этаже;
- выполнена ревизия задвижек системы отопления;
- выполнена гидропневматическая промывка системы отопления;
- выполнена гидравлическая опрессовка системы отопления (заполнение системы отопления);
- выполнена наладка системы отопления в доме: заменены манометры МП100ру с вышедшим сроком поверки, 3-х ходовые краны под манометры, выполнен выпуск воздуха, проведены пуско-наладочные работы автоматической запорно-регулирующей арматуры и клапанов, проведена ревизия запорной арматуры системы отопления;
- произведена ревизия запорно-регулирующей арматуры ГВС, ХВС;
- выполнена профилактическая прочистка ливневок;
- выполнена очистка подвала от последствий засора канализации – 6 раз, в том числе 1 раз с привлечением специализированной организации с прочисткой трубы спецоборудованием 32 м.п. ;
- проведена дезинфекция подвального помещения;
- проведена замена трубы канализационной  $\phi 100$  в подвальном помещении 8м.п. ;
- заменены патроны в светильниках мест общего пользования;
- выполнена замена энергосберегающих ламп в МОП - 275 шт.;
- замена светодиодных светильников на фасаде дома - 4 шт.;
- проведено профилактическое испытание электросетей дома;
- заменена схема печатная и датчик лифта;
- установлены засовы-ограничители на подъездных дверях на 1-м этаже;
- произведена замена доводчиков на подъездных дверях 1 этаж – 4шт.;
- завезён сеяный песок для наполнения песочниц и отсыпки детской площадки;
- проведена механизированная очистка придомовой территории, обходного тротуара и подъездных дорог от снега, вывоз снега;
- замена входной двери – 1шт.;
- заменена металлическая урна для мусора;
- ремонт въездных ворот, калиток;
- перевод открытия въездных ворот с электронного брелока на GSM систему (сотовый связь);
- услуги консьержа.

За 2018 год в Управляющую компанию поступило 74 обращений (заявлений граждан). Из них 54 на сантехнические работы, 20 на электротехнические работы. Все заявки, выполнение которых зависит от обслуживающего персонала, выполнены.

На сегодняшний день, преобладающее большинство вызовов и заявок населения связано с сантехническими работами.

Наиболее важными проблемами, влияющими на эффективность работы и качества оказываемых услуг, являются:

- резкий перепад давления ГВС (рвутся резиновые компенсаторы) в часы большого разбора;

- использование канализации собственниками дома не по назначению;

- загрязнение придомовой территории фекалиями собак;

- не надлежащее отношение к общедомовому имуществу (курение на лестничных площадках, тушение окурков о стены, надписи на стенах и т.д.).

Для поддержания надлежащего состояния подъездов, лестничных маршей необходимо провести частичный ремонт стен (оштукатуривание, побелка, покраска), напольной и окантовочной плитки, заменить тамбурные двери.