

Отчет о деятельности УК ООО «СД Капитал Сервис»
по управлению и содержанию многоквартирного жилого дома
по адресу ул. Тюленина, д.12
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.

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

- осмотр общего имущества ответственными лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям действующего законодательства, отраслевых норм и правил иных регламентирующих документов, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- подача коммунальных ресурсов на общедомовые нужды;
- обеспечение нормативных параметров температуры и влажности в помещениях дома;
- 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, крупногабаритного мусора, включая отходы, образующиеся в результате коммерческой деятельности собственников нежилых помещений в многоквартирном доме, утилизация ртутных ламп;
- обеспечение мер пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- 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;
- подготовка к сезонной эксплуатации общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества.
- техническое обслуживание и освидетельствование лифтов

специализированной организацией;

- техническое обслуживание специализированной организацией трансформаторной подстанции.

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

- выполнена ревизия задвижек системы отопления;
- выполнена гидропневматическая промывка системы отопления;
- выполнена гидравлическая опрессовка системы отопления (заполнение системы отопления);
- выполнена наладка системы отопления в доме;
- выполнен выпуск воздуха, проверка кранов отопления;
- произведена ревизия вентилей по ГВС;
- проведена проверка приборов отопления на лестничных клетках;
- заменены манометр МП100ру с вышедшим сроком поверки – 50 штук;
- заменены 3-х ходовые краны под манометры – 20 штук;
- проведена промывка теплообменников 3 шт;
- заменён затвор дисковый поворотный Ду100 в ИТП;
- заменён датчик температуры отопления в ИТП;
- заменён электропривод импульсный клапана на системе отопления;
- выполнена профилактическая прочистка ливневок;
- выполнена ревизия гидрантов;
- выполнена очистка подвала от последствий засора канализации – 11 раз, в том числе 1 раз с привлечением специализированной организации с прочисткой трубы спецоборудованием;
- проведена санитарная обработка подвала и площадки под крупногабаритный мусор;
- проведена механизированная очистка придомовой территории и подъездных дорог от снега, вывоз снега;
- выполнена ревизия электропроводки системы освещения;
- выполнена установка кранов на пожарных гидрантах 45 шт;
- выполнена замена ламп ДРЛ 125W уличного освещения;
- заменены выключатели аварийного освещения мест общего пользования – 8 шт.;
- заменены дифавтоматы электроснабжения квартир – 8 шт.;
- заменены трансформаторы тока в электрощитовых – 27 шт.;
- отремонтированы доводчики на двери – 10 штук;
- ремонт оборудования детской площадки (качели, песочницы, лавочки);
- завезён сеяный песок для наполнения песочниц и отсыпки детской площадки – 2,550 т, растительный грунт для клумб и газонов – 4,870 т;
- заменены масло в редукторе лифта, ограничитель скорости лифта;
- заделаны провалы в асфальтовом покрытии;
- ремонт слива на кровле;
- утепление промерзающего фасада;

- ремонт шлагбаума.

За счёт средств, полученных от предоставления в аренду мест общего пользования, проведены следующие работы:

- установлено металлическое ограждение спортивной площадки;
- установлены дополнительные видеокамеры;
- выполнен косметический ремонт цоколя дома;
- выполнен косметический ремонт тамбуров подъездов;
- проведена укладка тротуарной плитки на крыльцах;
- заменены светильники в МОП на светодиодные;
- нанесена разметка парковочных мест и другие работы.

За 2018 год в Управляющую компанию поступило 338 обращения (заявлений граждан), из них: 166 на сантехнические работы, 105 на электротехнические работы, 7 по благоустройству придомовой территории и ремонту конструктивных элементов зданий, 60 другие работы. Все заявки выполнены.

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

- использование канализации собственниками дома не по назначению (постоянные засоры, особенно 3-й подъезд);
- загрязнение придомовой территории фекалиями собак
- использование мест общего пользования (площадок около квартир, комнат для индивидуальных приборов учета, ниш с развязкой отопительной системы) не по назначению (для хранения не нужных вещей в квартире);
- не надлежащее отношение к общедомовому имуществу (вандажные действия по отношению к запирающим устройствам, хищение комплектующих противопожарной системы, курение на лестничных площадках, тушение окурков о стены, надписи на стенах и т.д.).