

**Отчет о деятельности УК ООО «СД Капитал Сервис»
по управлению и содержанию многоквартирного жилого дома
по адресу ул. Тюленина, д.20
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;
- вывоз снега с территории, входящей в состав общего имущества;
- техническое обслуживание и освидетельствование лифтов специализированной организацией.

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

- выполнена ревизия задвижек системы отопления;
- выполнена гидropневматическая 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 – 38 штук;
- заменены 3-х ходовые краны под манометры – 12 штук;
- заменены термометры спиртовые 120С с вышедшим сроком поверки – 7 штук;
- выполнена профилактическая прочистка ливневок;
- выполнена очистка подвала от последствий засора канализации – 3 раза;
- выполнена санитарная обработка подвала;
- опломбированы индивидуальные приборы учёта ХВС и ГВС;
- выполнена ревизия электропроводки системы освещения;
- выполнена замена энергосберегающих ламп в МОП;
- заменены светильники уличного освещения – 4шт.;
- выполнена замена ламп светильников уличного освещения;
- заменены дифавтоматы электроснабжения квартир – 7 шт.;
- замена пускателя тока;
- проведено профилактическое испытание электросетей дома;
- заменены масло в редукторе лифта, вкладыш башмака кабины лифта;
- отремонтированы дверные ручки входной группы;
- заменены доводчики на дверях – 3 штук;
- ремонт оборудования детской площадки (качели, песочницы, лавочки);
- завезён сеяный песок для наполнения песочниц и отсыпки детской площадки 1,550 т;
- ремонт кровли лифтовой шахты.
- ремонт полов МОП (укладка кафеля 20 м2);
- проведена частичная укладка тротуарной плитки;
- проведён косметический ремонт цоколя дома;
- проведена замены плитки крыльца 2 подъездов;
- проведена механизированная очистка придомовой территории и подъездных дорог от снега;

Целевые средства, собранные на установку системы видеонаблюдения, направлены на модернизацию системы видеонаблюдения.

За 2018 год в Управляющую компанию поступило 272 обращения (заявлений граждан), из них: 113 на сантехнические работы, 87 на электротехнические работы, 10 по благоустройству придомовой территории и ремонту конструктивных элементов зданий, 62 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);
- загрязнение придомовой территории фекалиями собак, окурками;
- использование мест общего пользования (площадок около квартир) не по назначению (для хранения не нужных вещей в квартире);
- не надлежащее отношение к общедомовому имуществу (вандажные действия по отношению к запирающим устройствам, лифтам, тушение окурков о стены, надписи на стенах и т.д.).