

**Отчет управляющей компании «УК «РСБ» за 2019г.
Жилой комплекс «Неоклассика»
ул. Переведенская, д.4, корп.2 строение 1**

Техническое обслуживание жилого комплекса в указанный период:

1. Проводились регламентные работы по ежедневному мониторингу, техническому обслуживанию систем холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения.

2. Произведены регламентные работы по очистке дренажных насосов в подвальных помещениях, помещениях водомерных узлов и индивидуальных тепловых пунктов.

3. Техническое обслуживание лифтового оборудования проводилось в рамках договора с «ОТИС»: замены перегоревших ламп. Замена фотоэлемента пассажирского лифта в 3 парадной (строение 1) выполнена по гарантии. Лифты и подъемники для МГН были застрахованы компанией «Ренессанс» и были введены в эксплуатацию.

4. За отчётный период, согласно регламента, выполнено техническое обслуживание электроустановок (ГРЩ), силовых этажных щитов, освещение мест общего пользования (МОП) состоящее из:

визуального осмотра ГРЩ: периодичность – ежедневно;

уборка пыли ГРЩ: периодичность 1 раз месяц;

визуальный смотр, уборка пыли, протяжка контактов, восстановление маркировки этажных силовых щитов: периодичность 1 раз в месяц.

5. Для обеспечения содержания электроустановок, освещения в исправном состоянии в много квартирном жилом доме выполнены следующие работы:

I. В соответствии с требованиями правил ПТЭЭП в управляющей компании ООО «УК «РСБ» инженерно-технические сотрудники прошли обучение.

Линейный персонал аттестован экзаменационной комиссией РТН на II гр., до 1000 В по электробезопасности.

6. В течении всего отчётного периода по запросу собственников жилых и нежилых помещений, предоставлялась документация:

- технические условия на присоединение электроустановок;

- акты разграничения эксплуатационной ответственности балансовой принадлежности;

- согласования проектов электроснабжения;

- заверенные копии исполнительной документации.

7. Ежемесячно составляется отчёт поставщику электроэнергии о расходе электроэнергии многоквартирным жилым домом.

8. В рамках технической эксплуатации систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации были проведены следующие виды работ:

- регламентные работы по технической эксплуатации систем.
- профилактические работы на оборудовании систем.
- сезонное обслуживание.
- работы, проведенные в рамках гарантийного обслуживания и модернизации систем.

8.1. Регламентные работы по технической эксплуатации систем.

В рамках проведения регламентных работ были выполнены следующие мероприятия:

I. Контроль параметров теплоснабжения, теплопотребления и водоснабжения:

- Контроль параметров теплоснабжения на вводе в ИТП (давление, температура);
- Контроль параметров теплопотребления в системе отопления (давление, температура);
- Контроль параметров теплопотребления в системе горячего водоснабжения (давление, температура);
- Контроль параметров водопотребления на вводе водомерного узла (давление);
- Контроль параметров водопотребления в системе холодного водоснабжения (давление).

II. Внешний осмотр оборудования систем отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и канализации:

- внешний осмотр трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения на предмет: целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии;
- внешний осмотр теплоизоляции трубопроводов на предмет: целостности, отсутствия следов протечек, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств;
- внешний осмотр оборудования (фильтров, обратных и редукционных клапанов, коллекторов, запорной арматуры) на предмет: отсутствия механических повреждений, отсутствия загрязнения внешних поверхностей;
- внешний осмотр средств измерения и контроля на предмет: отсутствия механических повреждений, протеканий, отсутствия загрязнения внешних поверхностей;
- осмотр дренажных приемков и стоков на предмет: отсутствия загрязнения и заполнения водой;
- осмотр помещения водомерного узла на предмет: освещения, вентиляции, сохранности оборудования, отсутствия следов протечек и загрязнения;

- внешний осмотр трубопроводов водомерного узла на предмет: целостности, отсутствия протечек, отсутствия коррозии, загрязнения внешних поверхностей;
- внешний осмотр теплоизоляции трубопроводов водомерных узлов на предмет: целостности, отсутствия следов протечек, наличия маркировки и соблюдения теплоизолирующих свойств.

III. Проверка исправности и работоспособности оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения и канализации:

- проверка исправности и работоспособности фильтров и грязевиков;
- проверка исправности и работоспособности обратных клапанов;
- проверка исправности и работоспособности редукционных клапанов;
- проверка исправности и работоспособности балансировочных клапанов;
- проверка исправности и работоспособности коллекторов и запорной арматуры.
- проверка срабатывания (включение, выключение) дренажных насосов, а также эффективность их работы.
- проверка срабатывания автоматических (механических) аварийных устройств.
- проведена прочистка наружных сетей канализации (2 раза). Сети были забиты строительным мусором.
- проведена прочистка внутренней канализации (строение 1) от остатков строительных растворов.

8.2. Профилактические работы на оборудовании систем.

- очистка дренажных насосов и приемков;
- профилактические мероприятия на технологическом оборудовании согласно инструкциям производителя.

8.3. Сезонное обслуживание (СО)

- отключение, включение оборудования систем отопления, горячего и холодного водоснабжения в конце отопительного сезона, а также для проведения профилактических мероприятий;
- проверка вибро-изоляционных опор;
- проверка электроприводов регулирующей и запорной арматуры.

9. Работа единой диспетчерской службы УК осуществляется в автоматизированном режиме через специально разработанную программу на базе «Квадо» и ОДС «Кристалл».

По работе службы контролеров:

Мероприятия на постоянной основе

1. Контроль закрытия на ключи дверей от подвалов, кровли.
2. Контроль целостности отбойников дверей, стекол дверей и окон, перил и прочего общедомового имущества.
3. Контроль работы осветительных приборов.
4. Контроль погрузочно-разгрузочных работ.

5. Контроль за выбрасываемым мусором, пресечение попыток выброса строительного мусора в пухто с бытовыми отходами.
6. Контроль за лестничными площадками для пресечения попыток разместить на них строительный мусор.
7. Контроль в вечернее, ночное время и выходные, праздничные дни за срабатыванием сигнализации. Проверка электрощитков, теплопунктов и т.п. при ее срабатывании.
8. Контроль соблюдения режима тишины в соответствии с действующим законодательством.
9. Контроль работы лифтов и подъемников.
10. Контроль паркинга на предмет протечки воды и работы насосов.
11. Размещение объявлений.
12. Уничтожение рекламной продукции строительных услуг.
13. Доставка писем жителям, ответов управляющей компании по их обращениям.

Информация по выявленным нарушениям:

1. 11.04.19г. – выявлены курильщики табака в пар. 3 стр. 1. Проведена профилактическая беседа.
2. 14.06.19г. – просушка подвалов после дождя, контроль работы тепловых пушек в выходные дни.
3. 18.07.19г. – найден собственник велосипеда, пристегнутого к лестнице пар.7 стр.1, мешающего проходу. Проведена беседа, велосипед занесен в квартиру.
4. 12.08.19г. – на территории комплекса задержан рабочий в состоянии сильного алкогольного опьянения, вызвана скорая помощь, которая увезла рабочего в больницу.
5. 16.08.19г. – оказана помощь инвалиду в доставке тяжелых сумок.
6. 25.08.19г. – установлен факт незаконного занятия хозяйственного помещения на 1 этаже пар. 7 стр.1 рабочими со стройки комплекса “Неоклассика - 2”. Ключ изъят, передан в управляющую компанию.
7. 29.08.19г. – выявлен факт провала асфальта над паркингом стр. 1. Территория огорожена.
8. 02.09.19г. – обнаружено отсутствие канализационного люка колодца. Территория огорожена, проем заложен досками.
9. 10.12.19г. – обнаружено возгорание двух ламп освещения в пар.1 стр. 2 этаж 4. Информация передана в управляющую компанию.
10. 25.12.19г. – обнаружена утечка воды из счетчика учета потребления воды кв. 35 пар.3 стр. 2. Вода перекрыта, информация передана в диспетчерскую.
11. 28.12.19г. – установлено лицо, разбившее стекло входной двери пар. 4 стр. 2, информация передана в управляющую компанию.
12. 31.12.19г. – пресечен пьяный дебош, устроенный жильцами пар. 5 стр. 2.

- 13.09.08.19г. и 25.03.20г. – пресечены нарушения тишины пьяной компанией с 3 этажа пар. 8 стр. 2.
- 14.21.02.20г. – с территории комплекса выведены два человека в состоянии алкогольного опьянения.
- 15.22.02.20г. – выявлен факт сброса строительного мусора в пухто для бытового мусора. Проконтролировано, чтобы рабочие забрали мусор из пухто в квартиру для последующего вывоза собственными силами.
- 16.28.02.20г. – установлен собственник мотоцикла, пристегнутого к лавочке на территории комплекса и проконтролирован его вывоз за территорию.
17. Выявлен факт незаконного занятия квартиры пар. 11 стр. 1, рабочими со стройки “Неоклассика - 2”. Квартира освобождена.

По работе с собственниками:

1. От жителей домов принято 416 заявок, выполнено – 370 заявок
2. Проводились регулярные приемы жителей, консультации по вопросам начислений квартплаты, тарифов. Производилась выдача согласований, копий схем электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения по квартирам 57 шт, справок об отсутствии задолженности 3 шт.
3. Организованы и проведены праздники Масленицы , праздник Осени, Новогодний праздник во дворе жилого дома для детей и жителей нашего комплекса.

По содержанию дома и дворовой территории:

1. Круглосуточно проводились работы по обеспечению сохранности общего имущества, безопасности и соблюдению порядка в домах и на придомовой территории, осуществляется контроль доступа в парадные.
2. В соответствии с графиком производились работы по уборке мест общего пользования и придомовой территории клининговой компанией по договору с ООО «УК «РСБ».
3. Производился регулярный вывоз строительного и бытового мусора.
4. Производилось размещение объявлений для жителей дома на стендах информации в холлах парадных.
5. На входных дверях установлены стопора для исключения случайного разбития дверных стекол.
6. Заключены договора на обслуживание лифтового оборудования и подъемных механизмов для инвалидов.
7. Установлено астрономическое реле времени для включения столбов освещения на дворовой территории строения 1.

8. Проведена замена армированных стеклопакетов в количестве 6 шт.
9. Замена доводчиков на усиленные в количестве 4 шт.
10. Замена 38 светодиодных квадратных светильников в МОП.
11. Замена 14 светодиодных круглых светильников в МОП.
12. Пробивка и прочистка наружной системы канализации от бытового и строительного мусора производилась 5 раз.
13. Замена пускорегулирующего устройства на столбах освещения 2 шт.
14. Замена обратных клапанов на системе ГВС – 2 шт.
15. Замена блока питания прибора регулирования в ИТП – 1 шт
16. Замена 3хфазного счетчика в ГРЩ-1 – 1 шт.
17. Ремонт плитки на входах в парадные – 4 кв.м
18. Ремонт фасада покраска- 18 кв.м.
19. Ремонт фасада штукатурка– 2 кв.м.

По управлению и финансовому менеджменту:

1. Проводились приемы, консультации жителей по вопросам вселения, заключения договоров на управление, эксплуатации и содержания домов, по проведению гарантийных работ и других вопросов.
2. Бухгалтером УК проводились приемы и консультации по телефону по вопросам начисления и взаиморасчетов между УК и владельцами помещений.