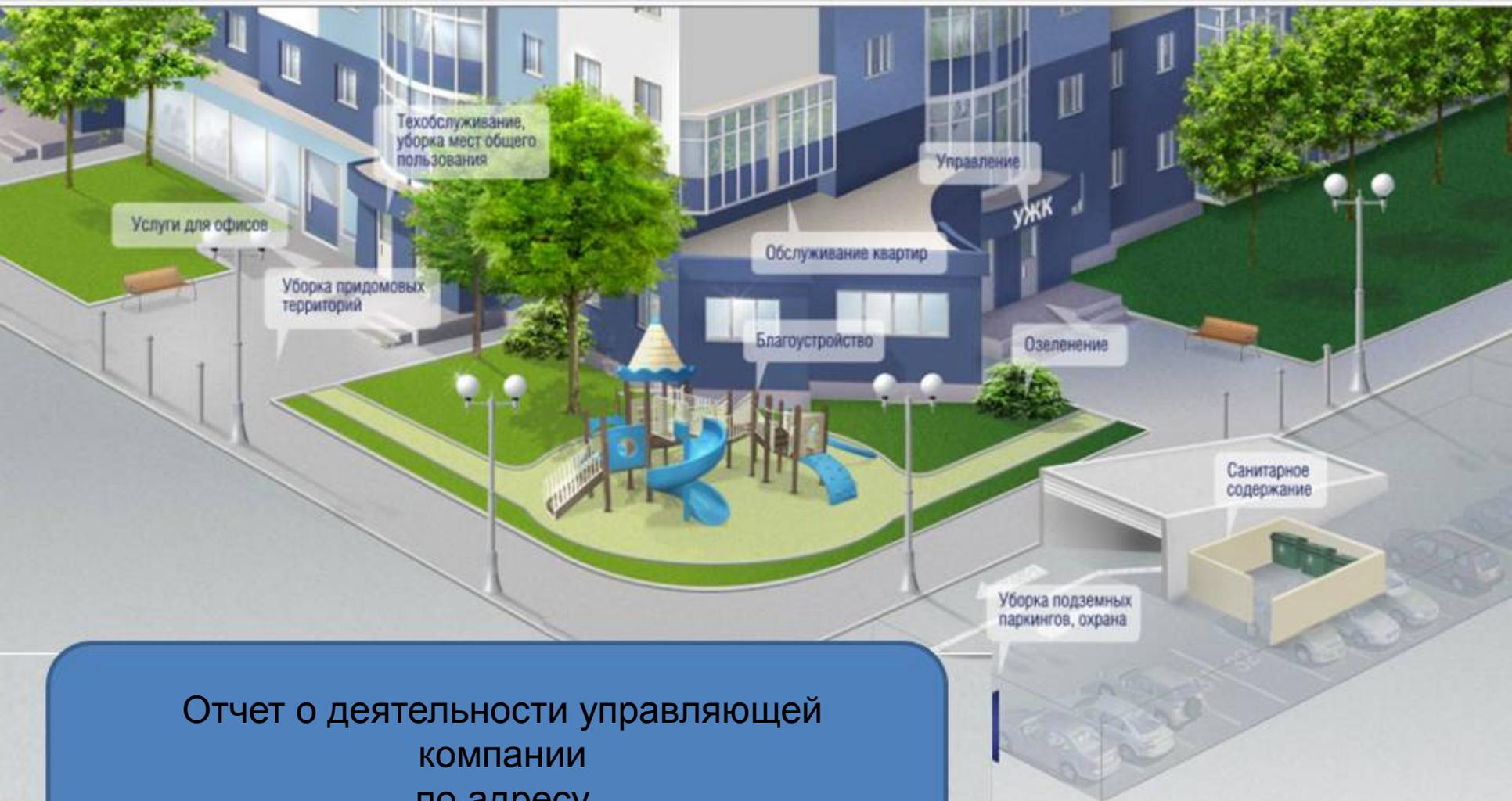


Территория

Управляющая жилищная компания



Отчет о деятельности управляющей
компании
по адресу
г. Екатеринбург, ул. Рассветная д.8 корп.2

03.18- 12.18

1. РАБОТА С ЗАСТРОЙЩИКОМ

1.1. Приемка объекта от застройщика.

На сегодняшний день выявлено и устранено наиболее значимые и крупные недостатки:

- приведена в соответствие вентиляция кухонь и дальних сан. узлов 2-4 подъездов;
- произведена балансировка стояков ГВС в объеме всего дома;
- произведена реконструкция системы циркуляции ГВС 2 зоны 4, 5 подъезда;
- произведена частичная замена вентиля в этажных щитах пожаротушения ПГ;
- заменен запорный вентиль и дренажный насос в подвале.

Выявлены строительные дефекты, которые находятся в работе:

- не стабильность давления на системе ГВС и ХВС, обусловленная скачками давления в точках разбора квартир;
- нарушение работы вентиляции (отсутствие, опрокидывание или ненормативная тяга) по 1, 5 подъезду;
- образование бурления и выплескивание гидрозатвора в унитазах квартир первых, вторых этажей;
- непроходимость трубных каналов для проведения интернета из слаботочных щитов в квартиры;
- не верная информация на доске «Навигация» подъезд 5.

1.2. Организация приемки замечаний собственников по строительным недостаткам в адрес застройщика по квартирам за период с 05.03.2018 – 31.12.2018гг. принято и направлено в адрес застройщика:

- через аварийно-диспетчерскую службу - 264 заявления;
- через офис УЖК Территория – 255 заявлений.

Основные вопросы по обращениям собственников связаны: с неисправностью ИПУ, продуванием, промерзанием окон, непроходимостью кабель-каналов, работой вентиляции, перепадами давления ГВС и ХВС.

2. БЛАГОУСТРОЙСТВО И КОМФОРТ

2.1. Организация и проведение 2 рабочих встреч с собственниками по вопросам проведения общего собрания :

- безопасность ЖК «Рассветный»;
- повышение комфортности проживания;
- содержание корта;
- диспетчеризация охранно-пожарной сигнализации.

2.2. Выполнены работы по повышению благоустройства и комфорта (в т.ч. работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников), а именно :

- изготовление и установка металлического ограждения и дверей, выходы на кровлю и технический этаж (1-5 подъезды);
- окрашивание скамеек, ограничителей – полусфер и конусов, бордюры и разметки парковки;
- окраска стен ВЭК вытяжной вентиляции на кровле после вандальных надписей;
- приобретение и установка грязезащитных ковриков – 2 шт.;
- ремонт покрытия и ограждения корта, заливка льда;
- установка ящиков под ненужную рекламу – 5 шт.;
- переустановка почтовых ящиков с выпрямлением вмятин – 4 секции;
- размещение информационных досок (в т.ч. «Очень важно»), графики уборки в кол-ве 21 шт.;
- восстановление ограждения и крыши над контейнерной площадкой;
- проведение новогоднего праздника (во дворе Рассветная 6/1), установка и украшение гирляндами живой ели;
- приобретение и замена блока управления домофона в 3 подъезде;
- установка и регулировка дверных доводчиков – 60 шт.;
- замена и закрепление дверных ручек на дверях квартирных холлов и входных группах – 39 шт.;
- демонтаж и установка шпингалетов на дверях входных групп – 18 шт.;
- закрепление дорожных знаков (сварочные работы) – 17 шт.;
- изготовление и установка ограничителей дверей в подъездах – 20 шт.;

2. БЛАГОУСТРОЙСТВО И КОМФОРТ

- замена армированных стекол в дверях выхода на пожарную лестницу – 50 шт.;
- замена ламп, установка плафонов, светильников в подъездах, на кровле – 108 шт.;
- демонтаж и установка светильников на корте с применением автовышки– 9 шт.;
- установка накладных заглушек под импульсную трубку – 347 шт.;
- укрепление накрывка на козырьках 4, 5 подъезда;
- изготовление и установка амортизационных щеток на деревянные двери для плотности притвора дверей– 65 шт.;
- изготовление (5 шт.) и закрепление решеток на световых приемках;
- проведение дератизации и дезинсекции тех. этажа и подвального помещения.

3. РАБОТА С ОБРАЩЕНИЯМИ ГРАЖДАН И УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ*

3.1. Организация и обеспечение работы круглосуточной аварийно-диспетчерской службы (тел.286-65-15).

3.2. Организация приема письменных обращений в офис управляющей компании, подготовка ответов на заявления, жалобы и претензии граждан:

- по выдаче справок – 3;
- ответы на обращения граждан в ГИС ЖКХ и ЕРЦ – 15;
- ответы о предоставлении отчетов по начислениям коммунальных платежей по ОДПУ - 31.

3.3. Подготовка писем, запросов, обращений в органы государственной власти, застройщику и прочие:

- уведомление в адрес управляющей организации ООО «РЭД-Сервис» о необходимости передачи технической документации на многоквартирный дом и акт приема-передачи документов, в связи с выбором по конкурсу способа управления;
- требование к АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» о передаче технической и иной связанной с управлением документации;
- обращение в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области о принятии мер в отношении ООО «РЭД-Сервис», АО «ЛСР. Недвижимость-Урал», в связи с отказом передать в установленные законом сроки ООО «УЖК «Территория» техническую и иную связанную с управлением многоквартирным домом № 8 корпус 2 по ул. Рассветная в г. Екатеринбурге документацию;
- обращение в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, Прокурору Кировского района г. Екатеринбурга, Отдел полиции № 2 «Комсомольский» о проведении проверки в отношении ООО «РЭД-Сервис» на предмет отказа от передачи технической и иной связанной с управлением документации, ключей от технических помещений, ключей от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, об обеспечении участия представителя контролирующего органа при вскрытии технических помещений многоквартирного дома для снятия показаний общедомовых приборов учета;
- обращение в МУП «Водоканал», ООО «ЛСР. Строительство-Урал», АО «ЕЭНС» об обеспечении участия представителя ресурсоснабжающей организации при вскрытии технических помещений многоквартирного дома для снятия показаний общедомовых приборов учета;

* За исключением обращений по строительным недостаткам

3. РАБОТА С ОБРАЩЕНИЯМИ ГРАЖДАН*

- заявление в Отделение полиции № 2 Управления МВД по г. Екатеринбургу о краже импульсных трубок;
- запрос в АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» о предоставлении сведений о стоимости импульсных трубок;
- представление интересов ООО «УЖК «Территория» в Арбитражном суде Свердловской области при рассмотрении искового заявления ООО «РЭД-Сервис» к Администрации Кировского района г. Екатеринбурга о признании недействительным результатов конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом № 8 корп. 2 по ул. Рассветная;
- ходатайство о принятии мер по обеспечению иска в виде запрета органу государственного жилищного надзора вносить изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в отношении многоквартирного дома № 8 корп. 2 по ул. Рассветная г. Екатеринбурга до вступления в законную силу решения суда. Ходатайство удовлетворено;
- заявление в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области о включении в перечень многоквартирных домов, являющийся приложением к реестру лицензий Свердловской области, многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рассветная, 8/2 . Результат - в реестр лицензий внесены соответствующие изменения;
- запрос в Администрацию Кировского района и в АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» о принадлежности корта, по его содержанию и обслуживанию;
- письмо-обращение к ООО «ЕКА-дом» (обслуживающие МКД Рассветная 8/1), председателю правления Гладкову А.С.(Рассветная 6/2), председателю правления Елфимову А.В. (Рассветная 6/1) о совместном содержании и обслуживанию корта, находящийся на земельном участке с кадастровым № 66:41:0705005:6825.

* За исключением обращений по строительным недостаткам

4. НАДЗОР, КОНТРОЛЬ И БЕЗОПАСНОСТЬ

4.1. Восстановление работоспособности охранно-пожарной сигнализации и дымоудаления с проведением плановой проверки.

4.2. Участие в проверке надзорных органов. Подготовка ответов.

- ГЖИ-1
- Администрация Кировского района -3
- Роспотребнадзор - 2

**ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРОК
НАРУШЕНИЙ НЕ ВЫЯВЛЕНО**

4.4. Проведена правовая экспертиза договоров, направленных на содержание и ремонт общего имущества между ООО «УЖК «Территория» и :

- ЕМУП «Спецавтобаза» на оказание услуг по обращению с ТКО, с протоколом разногласий;
- ООО «Связь Экспресс» по заявочному ремонту домофонного оборудования;
- ООО «Монтажная Лифтовая Компания», на обслуживание лифтов;
- ООО «Град СБ», на обслуживание охранно- пожарной сигнализации и системы дымоудаления;
- МКУ «Центр муниципальных услуг» на оказание услуг по регистрации граждан по месту жительства и пребывания;
- ООО «УралЛифтЭксперт» на проведение технического освидетельствования лифтов;
- ИП Ибатуллин А.Р., на проведение профилактических мероприятий по дератизации и дезинсекции помещений.

4.5. Размещение информации на сайте ГИС ЖКХ.

4.2. Зарегистрировано 102 случая «вандализма» со стороны третьих лиц, в т.ч. :

- кража решеток на световых приямках – 5;
- разбитие армированных стекол дверей выхода на тех.этажи, переходные лоджии, пожарные лестницы – 50;
- хищение, порча ламп и плафонов – 138;
- хищение импульсных трубок на системе отопления;
- повреждение знаков на парковке «Места для инвалидов».

В целях минимизации рисков вандализма, недопущения проникновения посторонних лиц выхода на тех. этаж и кровлю были изготовлены и установлены металлическое ограждение и двери (1-5 подъезды). А также для предотвращения краж общего имущества собственников произведено закрепление металлических решеток на световых приямках.

5. СТРАТЕГИЧЕСКИЙ И ОПЕРАТИВНЫЙ ПЛАН НА 2019-2020 гг.

- ❖ организация диспетчеризации УКУТ, для исключения рисков начисления по отоплению собственникам по нормативу;
- ❖ косметический ремонт лифтового холла, входной группы первых этажей – апрель-май 2019г.;
- ❖ заключение соглашения по совместному содержанию корта с МКД Рассветная 8/1, 8/2, 8/3, 6/1, 6/2;
- ❖ разработка с советами домов «Проекта по созданию дворового пространства», с единой концепцией и правилами использования общей дворовой территории с целью ограничения въезда и прохода посторонних лиц (ограждение дворовой территории домов Рассветная 8/1, 8/2, 8/3, 6/2);
- ❖ разработка с советами домов Рассветная 8/1, 8/2, 8/3 «Парка обновлений», с целью повышения комфортности дворовой территории, устройство современного городского пространства, спортивной инфраструктуры;
- ❖ подготовка обращений в адрес застройщика АО «ЛСР. Недвижимость-Урал» по устранению строительных дефектов и восстановлению зеленых насаждений;
- ❖ изготовление информационных щитов на газоны «Выгул собак запрещен»;
- ❖ размещение боксов с одноразовыми пакетами для уборки за животными;
- ❖ организация сбора опасных видов отходов: батареек, ламп ртутных, ртутно-кварцевых, люминесцентных утративших потребительские свойства;
- ❖ установка системы видеонаблюдения, шлагбаума и организация поста охраны;
- ❖ проведение детских праздников;
- ❖ заполнение песочниц на детской площадке, приобретение дресвы и грунта;
- ❖ окрашивание скамеек, полусфер и конусов, бордюров и разметки парковки;
- ❖ запуск мобильного приложения «Я ДОМА» для оперативного взаимодействия с собственниками по вопросам содержания и обслуживания МКД.